בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 09.06.2021
מס' מינוי: 1086-2020
מספרנו: 544

לכבוד

ועדת ערר מחוזית, מחוז מרכז

תיק ערר פיצויים לפי סעיף 197, מספר ערר רע/9010/0819.

לכבוד העוררים,
מר נמרוד כנפי ואח'
המיוצגים ע"י מר יואל גבריאל, שמאי מקרקעין
במייל: yoelgavriel@walla.com

לכבוד הועדה המקומית,
ועדה מקומית רעננה
המיוצגת ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין
במייל: achikam@ab-shamaim.com

שומה מייעצת -
גוש 6578 חלקות 539-538, תתי חלקות 1,
רחוב הכלנית 4 ורחוב השיטה 10, רעננה

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 25.05.2020 כשמאי מייעץ לעניין בחינת רכיבי המצב הקודם בהשוואה לרכיבי המצב החדש, בנוגע לסמיכות נכסי העוררים לכניסה ויציאה של רכבים מהחניון, תוך התייחסות לשינוי תקן החניה והפגיעה בשצ"פ. הכוונה לבחינת ישימות וכלכליות לרבות אלמנטים משביחים. בחוות דעתי יפורטו מרכיבי הפיצוי, ככל שזה יקבע על ידי, ואת שיעורו ביחס לעוררים.

גורם תביעה: אישור תכנית רע/708 ברעננה, מקרקעין פוגעים גוש 6578 חלקה 151.

2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>

העוררים:

2.1. חוות דעת שמאית בגין ירידת ערך של העוררים, שנערכה ע"י השמאי מר יואל גבריאל, מיום 24.05.2018 ותגובתו לשומת המשיבה ולשומת היזם מיום 03.02.2019.

2.2. חוות דעת יועץ תחבורה מר עדי זלינגר, מיום 03.05.2020 (לבקשת העוררים).

2.3. תגובת ב"כ העוררים עו"ד תומר שקרצי, להודעות הועדה וצד ג' מיום 11.03.2020.

2.4. תמצית טענות ב"כ העוררים מיום 15.09.2020.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המשיבה:

2.5. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב רעננה, שנערכה ע"י השמאי מר אחיקם ביתן מיום 23.10.2018.

2.6. חוות דעת משפטית של ב"כ המשיבה, עו"ד ארז שפירא ועו"ד כרמית פרוסט, מיום 14.01.2019.

2.7. העתק פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 2019005 מיום 25.03.2019.

2.8. כתב תשובה לערר שנערך ע"י עו"ד מיכל אגסי, ב"כ הוועדה המקומית, ללא תאריך.

היזם:

2.9. שומת היזם, חברת חלקה 26 בגוש 6578 בע"מ, שנערכה ע"י השמאי מר טל נייר והשמאית שרית נחמקין בן-ארי ביום 24.10.2018, והשלמת טענות באשר לסוגיית אלמנטים משביחים כתוצאה מאישור תכנית רע/708, מיום 28.07.2020.

2.10. תגובת ב"כ היזם, חברת חלקה 26 בגוש 6578 בע"מ, לתביעות העוררים, שנערכה ע"י עו"ד יגאל סבג, ללא תאריך.

2.11. תגובה לערר מטעם צד ג', היזם, מדצמבר 2019, ותמצית טענותיו מיום 30.07.2020, שנערכו ע"י עו"ד צבי שוב, עו"ד עמיעד גולדברג ועו"ד אילת חותה.

2.12. נספח מיקרו אקלים לתכנית מפורטת מס' רע/708, שנערך ע"י גב' רונית טורק ביום 19.02.2015.

2.13. חוות דעת יועץ תנועה אינג' בועז גרוס, מיום 17.02.2020 (לבקשת היזם).

2.14. חוות דעת יועץ תנועה מר עירד שרייבר, מיום 05.07.2020 (לבקשת ב"כ היזם).

2.15. חוות דעת תכנונית לחלקת היזם, שנערכה ע"י צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, מיום 11.03.2020.

2.16. תמצית טענות מטעם צד ג' (היזם) לאחר מינוי השמאי המייעץ, שנערכה ע"י עו"ד צבי שוב ועו"ד אילת חותה, מיום 30.07.2020.

2.17. החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בעניין אישור תכנית רע/708 מיום 28.12.2014.

החלטת ועדת ערר:

2.18. החלטת ועדת ערר מחוזית, יו"ר עו"ד סיגלית אסייג - צרויה, מיום 14.05.2020.

2.19. החלטת ביניים של ועדת ערר מיום 08.02.2021.

2.20. בתאריך 01.01.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים ובאי כוחם, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בסביבת הנכסים נערך ע"י החת"מ ביום 02.05.2021 ללא נוכחות הצדדים.

4. <u>מועד קובע לשומה</u>

מהות	מועד קובע
תכנית רע/708	20.08.2015

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6578	
חלקות	539	538
כתובת	הכלנית 4 רעננה	השיטה 10 רעננה
שטח החלקה כולה	470 מ"ר	471 מ"ר
החלק הרלוונטי לשומה	50%	50%
מהות המקרקעין	מגרש מזרחי בכל אחת מהחלקות הנ"ל, על כל מגרש בית מגורים צמוד קרקע הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה ועליית גג, בנוי בקיר משותף עם בית ממערב, גובלים בחלקה 151 שממזרח	
בעלויות	פרטית	

6. תיאור הנכס והסביבה

מיקום הנכס במתחם 2004 שבסמוך ליציאה הצפונית מרעננה.

המתחם גובל ברחוב ויצמן מצפון וברחוב עקיבא ממערב.

רחוב הכלנית הינו רחוב דו סטרי צדדי המסתעף מרחוב עקיבא במערב ומסתיים בכיכר עם רחוב רבוצקי והיציאה ממתחם האוניברסיטה הפתוחה שממזרח. הגישה לכלנית ממערב, מרחוב עקיבא, אפשרית רק לנוסעים מדרום לצפון, לכיוון רחוב ויצמן. אין פניה שמאלה לרחוב הכלנית מרחוב עקיבא למגיעים מכיוון ויצמן.

זהו אזור מבוקש ברעננה בשל הנגישות שלו ליציאה מהעיר.

תנועת כלי הרכב ברחוב הכלנית נמוכה יחסית וכוללת תחבורה ציבורית (קו 8 וקו 84).

ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

הסביבה מאופיינת בבניינים בבניה רוויה נמוכה 3-5 קומות מצידו הדרומי של הרחוב, ומתחם מגורים של צמודי קרקע דו משפחתיים מצידו הצפוני של הרחוב.

נכסי העוררים בנויים בין רחוב הכלנית מדרום לרחוב ויצמן מצפון.

הנכס של משפחת כנפי בעל חזית דרומית לרחוב הכלנית, והנכס של משפחת אלוני בעל חזית צפונית לרחוב השיטה. הגישה אליהם דרך רחוב השיטה שהינו רחוב הולנדי פנימי בצורת האות T, הגובל בשצ"פ המפריד בינו לבין רחוב ויצמן.

לשני הנכסים חזית מזרחית לכיוון חלקה 151, החלקה הנתבעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תיאור נכסי העוררים:

נכס מס' 1 - הכלנית 4, משפחת כנפי:

נכס מס' 1 הינו החלק המזרחי מבית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, הגובל ממזרח בשצ"פ צר ובחלקה 151 עליה אושרה תכנית רע/708. המגרש פינתי עם חזית דרומית לרחוב הכלנית וחזית מזרחית לרצועת שצ"פ צרה ולחלקה 151 הנתבעת.

הנכס נבנה לפני כ-20 שנה, וכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחלל עליית גג.

סה"כ שטח בנוי לפי היתרי הבניה (מרתף, ממ"ד, קומת קרקע, קומה א', עליית גג): 213.68 מ"ר.

נכס מס' 2 - השיטה 10, משפחת אלוני:

נכס מס' 2 הינו החלק המזרחי מבית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, הגובל ממזרח בשצ"פ צר ובחלקה 151 עליה אושרה תכנית רע/708. למגרש חזית צפונית לרחוב השיטה וחזית מזרחית לרצועת שצ"פ צרה ולחלקה 151 הנתבעת.

הנכס נבנה לפני כ-20 שנה כ-2 קומות מעל קומת מרתף. בסוף שנת 2013 הורחבו מעט קומת הקרקע וקומה א, ונבנתה עליית הגג.

סה"כ שטח בנוי לפי היתרי הבניה (מרתף, ממ"ד, קומת קרקע, קומה א', עליית גג): 249.88 מ"ר.

חלקה 151 - הנכס עליו אושרה תכנית רע/708:

החלקה ממוקמת ממזרח לנכסי התובעים, וגובלת ממערב ומצפון ללולאה הדרום מערבית של מחלף רעננה צפון, מצפון לרחוב ויצמן ומדרום לרחוב הכלנית.

צורת החלקה טרפז ובנוי עליה מבנה ששימש בית אריזה ומיועד להריסה.

הכניסה לבית האריזה היתה מצפון, בצידה הצפון מערבי, וכן מצידה הצפון מזרחי, שתיהן באמצעות שער הזזה. החלקה מוקפת גדר איסכורית וגדר אבן עם רשת, בחצר אספלט. המקום אינו בשימוש.

7. <u>המצב תכנוני</u>

מצב קודם

7.1. תכנית רע/במ/2004 פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.1994 (י.פ 4189).

שינוי לתכנית מתאר רע/2000.

נכסי העוררים:

יעוד החלקה:	אזור מגורים א' מיוחד.
זכויות הבניה:	
שטח עיקרי:	60%
שטח עיקרי לקומה:	35%
בניה בחלל גג רעפים:	10%
מס' קומות:	2
גובה:	9 מ'
יח"ד למגרש:	2
שטחי שירות:	חניה 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מרתף: לפי רע/מק/284/1ב[1]

קווי בניין: קו בניין חזית וצדדי 3 מ', קו בניין אחורי 5 מ'

ישנן הפקעות לדרך חדשה מצפון, ממערב ומדרום.

החלקה הנתבעת:

החלקה חולקה ל-5 מגרשים:

מגרש 2037: יעוד שטח למוסד (בית אבות ו/או דיור מוגן) בשטח 6,703 מ"ר.

מגרש 2038: יעוד שצ"פ בשטח 304 מ"ר.

מגרש 2039: יעוד שצ"פ בשטח 5,098 מ"ר.

מגרש 2040: יעוד דרך בשטח 344 מ"ר.

מגרש 2041: יעוד דרך בשטח 2,699 מ"ר.

זכויות הבניה למגרש 2037:

גובה בניין: 3 קומות

שטח בניה עיקרי: 90%

שטחי שירות: 30% לא כולל חניה ומרחבים מוגנים

חניה: חניה תת קרקעית עד 100% משטח המגרש בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית

תכסית: 50%

מס' יח"ד: 150 יח"ד (שטח ממוצע ליח"ד 50 מ"ר)

תותר בניית מרתפים לחדרי מכונות, מחסנים, חניה, קירור, כביסה וכיו"ב.

בהתאם לתשריט התכנית, בין המגרש ביעוד המוסד לבין בתי העוררים ישנה רצועת שצ"פ צרה ברוחב של 4 מ'.

השטח ממזרח ומצפון לשטח המגרש המיועד למוסד הינו ביעוד שצ"פ.

מסומנת הפקעה לדרך חדשה מצפון ומדרום, ובפינה בצפון מזרחית של החלקה.

ביעוד שצ"פ יותר גינון, שבילים, מגרשי משחקים וספורט כולל מבנים הקשורים אליהם, מתקני שעשועים וספורט, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים לצורך תשתית (כגון חדר טרנספורמציה).

ביעוד שפ"פ השטח אסור לבניה ומיועד לשימוש לצרכי גינון וחניה.

לפי מקרא התכנית, השטח מצפון וממזרח לחלקה 151 הינו שצ"פ (מגרשים 2038, 2039).

חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג.

---

[1] שטח מרתף בקונטור קומת הכניסה לפי 284א, גובה מרתף עד 2.5 מ', הותר לבנות חצרות אנגליות, הותר להתקין במרתף מתקן לסילוק שפכים, שטח המרתף ישמש שטחי שירות בלבד

7.2. תכנית רע/292/1/א פורסמה למתן תוקף ביום 06.01.1999 (י.פ 4719).

הותרה בנייה בחלל גג רעפים עד 10% משטח המגרש. רצפת חלל ועד התקרה לא יעלה על 1.8 מ' וייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים שהותרו.

7.3. תכנית רע/מק/284/1/ב' פורסמה למתן תוקף ביום 14.10.2002 (י.פ 5119)

הותרה בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע

גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ', מותר לבנות חצרות אנגליות סביב חלונות המרתף, יותר להתקין במרתף מתקן לסילוק שפכים.

7.4. תכנית מח/115 פורסמה למתן תוקף ביום 27.02.2006 (י.פ 5500)

מבין מטרות התכנית:

לייעד שטחים בצבע אדום למחלף ודרכים.

לייעד שטח בצבע אדום להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות וכל עבודה אחרת הדרושה לסלילת כבישים.

לייעד שטחים המסומנים בצבע ירוק ופסים אלכסוניים אדומים לפיתוח נופי.

למנוע מפגעי נוף ומפגעים סביבתיים אחרים לגבי יעודי קרקע קיימים ומאושרים שיווצרו עקב סלילתו ושימושו של המחלף על פי תכנית זו ולטפל בשיקום של מפגעים אלה, הכל על פי תכנית זו.

לעניין מספר חלקה 151 מתייחס סעיף 17 לתקנון התכנית: תותר חניה בתחום המיועד לשפ"פ בתכנית מפורטת שתוגש לחלקה זו.

כמו כן, על גבי תשריט התכנית מסומנים מעט מבנים להריסה, וכן מסומנת "גישת רכב למגרש" לחלקה 151 מצידה הצפון מערבי של החלקה, במיקום בו מסומן שפ"פ.

מצב חדש (חל רק על חלקה 151):

7.5. תכנית רע/708 פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2015 (י.פ 7098)

שטח המגרש הנתבע 7,450 מ"ר, ויעודו אזור מגורים ד'.

הוראות בינוי:

מגרש המגורים יכלול 3 בניינים בני קומת כניסה + 9 קומות + קומת גג וקומה טכנית.

150 דירות בשטח עיקרי ממוצע 108 מ"ר + ממ"דים + מרפסות.

קומת כניסה בגובה של עד 5 מ', תיאסר חלוקת הקומה למפלסי ביניים.

מעל קומת המגורים העליונה תותר קומה טכנית למזגנים ומתקנים טכניים בלבד.

המרווח בין המבנים לא יקטן מ-18 מ'.

שטחי השירות המותרים בקומות המגורים הם: ממ"דים ומסתורים, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ופירים.

שטחי שירות ליח"ד יכללו מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומת הקרקע או בקומת המרתף, מסתורי כביסה ומזגנים בשטח של עד 3 מ"ר לכל יח"ד, וממ"דים בהתאם לדין.

כל החניות תהינה תת קרקעיות. מספר החניות על פי התקן המחייב בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.

החניה המיועדת למסחר שבקומת מרתף עליונה תהיה פתוחה לכלל הציבור. החניה התפעולית לשימוש המסחר תהיה בתת הקרקע בקומת מרתף עליונה ותהיה פתוחה לכלל הציבור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תישמר הפרדה בין שימושי מסחר ומגורים.

תותרנה 3 קומות חניה תת קרקעיות.

מקומות החניה לאורחים, בכמות של חניה אחת לכל 5 יח"ד, ירשמו כרכוש משותף ולא יוצמדו ליח"ד.

כביש הגישה (בתחום זיקת ההנאה) המקביל לגבול המגרש המערבי, יהיה במרחק 2 מ' מגבול המגרש המערבי.

מסחר מקומי: בבניין האמצעי מבין השלושה בקומת עמודים יותר שימוש מסחרי בשטח עיקרי עד 500 מ"ר בתוך קונטור המבנה. שטח מירבי של כל בית עסק יהיה 100 מ"ר.

לאורך הדופן המערבית של כביש הגישה ינטעו עצים בעלי נוף בצפיפות (המדובר בתחום של 2 מ' בין השצ"פ ועד תחילת הרמפה).

זכויות הבניה:

שטח עיקרי עילי[2]:	18,556 מ"ר למגורים + 500 מ"ר למסחר.
שטח שירות עילי:	7,040 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי:	18,192 מ"ר למגורים + 150 מ"ר למסחר.
סה"כ שטחי הבניה:	44,438 מ"ר (597%)
מספר יח"ד:	150
תכסית:	35%
גובה מבנה:	40 מ'[3]
קומות מעל הכניסה הקובעת:	11[4]
קומות מתחת לכניסה הקובעת:	3
קווי בניין:	קדמי 4 מ', צידי שמאלי 16 מ', צידי ימני ואחורי 0.

לפי התשריט מסומן בחלק הצפוני קו בניין 20 מ' בין חלקה 151 לרחוב ויצמן, שזה שטח שצ"פ, ובחלק המזרחי מסומן קו בניין 10 מ' בין החלקה לכביש 4.

כמו כן, מסומנת להפקעה רצועת קרקע בחלק הדרומי של החלקה לטובת הרחבה הדרך (רחוב כלנית), וכן הפקעה בחלק הדרום מערבי שתהווה חלק מכיכר לוויסות התנועה והכניסה לרמפה במצב החדש.

---

[2] שטח הבניה העיקרי כולל מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד בהתאם לתקנות. לא תותר המרת שטח מרפסת לשימוש עיקרי אחר.

מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, יועדו 556 מ"ר לכלל הדיירים בקומת הקרקע. שטח זה ניתן לניוד אל מתחת לכניסה הקובעת.

[3] יימדד ממפלס הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס פני הגג, לא כולל קומות תת קרקעיות, מעקות גג, פיר מעלית, דודים ומתקני מים ומתקנים טכניים. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'.

[4] מפלסי הקומות כוללים את קומת הקרקע. שטחים טכניים ייבנו מעל קומת הגג בשטח הנדרש ויכללו חדר מדרגות, חדר מכונות ומערכות טכניות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

לא תתאפשר גישה לכלי רכב מרחי ויצמן לתחום התכנית.

נספח התנועה המצורף למסמכי התכנית מנחה בכללותו, ומחייב לגבי כניסה ויציאה אל המגרש וממנו.

8. <u>רישוי:</u>

8.1 היתרי בניה למגרש 2043 (משפחת כנפי), נכס 1:

היתר מס' 20000121 מיום 07.05.2000 ניתן להקמת בית מגורים דו משפחתי על מגרש 2043.

להלן שטחי הבניה כפי שמופיעים בהיתר הבניה האחרון:

קומת קרקע:	74.93 מ"ר (31.88%)
קומה א':	65.65 מ"ר (27.93%)
קומת גג:	22.66 מ"ר (9.64%)
מרתף:	42.89 מ"ר
ממ"ד במרתף:	7.55 מ"ר
חניה מקורה:	12.5 מ"ר
שטח מגרש משויך:	235 מ"ר

8.2 היתרי בניה למגרש 2042 (משפחת אלוני), נכס 2:

היתר מס' 960158 ניתן ביום 13.06.1996 להקמת בית דו משפחתי על מגרש 2042.

היתר מס' 960197 ניתן ביום 18.12.1997 לשינויים ל-2 יח' קוטג': הוספת מרתף וחלל גג במגרש 2042.

היתר מס' 20000282 ניתן ביום 17.09.2000 למגרש 2042.

היתר מס' 20120334 ניתן ביום 04.12.2012 לתוספת בניה בחלל הגג ביחידה המזרחית במגרש 2042.

היתר בניה מס' 20130362 לתוספות בקומת קרקע, בקומה א' וקומת גג אושר ביום 24.07.2013.

תעודת גמר ניתנה ביום 09.02.2014.

להלן שטחי הבניה כפי שמופיעים בהיתר הבניה האחרון:

קומת קרקע:	72.71 מ"ר (30.87%)
קומה א':	72.27 מ"ר (30.68%)
קומת גג:	42.29 מ"ר (17.95%)
מרתף:	55.50 מ"ר (26.58% ביחד עם הממ"ד)
ממ"ד במרתף:	7.11 מ"ר
חניה מקורה:	16 מ"ר (6.78%)
משטח לא מקורה ק"ק:	13.76 מ"ר
שטח מגרש משויך:	235 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8.3. **היתרי בניה של חלקה 151:**

היתר מס' 26/67 ניתן ביום 14.03.67 להקמת תחנת מיון ירקות, הקמת סככה. סה"כ שטח בנוי 1089.80 מ"ר.

היתר מס' 27/67 ניתן ביום 16.05.1967 להקמת ביתן לשומר, מחסן אוכל ושירותים.

היתר מס' 153/68 ניתן ביום 31.12.1968 להרחבת סככה קיימת. סה"כ שטח סככה 948 מ"ר.

היתר מס' 106/69 ניתן ביום 15.07.1969 לתוספת מקום לבית אריזה לתפו"א. סה"כ ק"ק 2400 מ"ר, מקלט 196.1 מ"ר.

בקשה מס' 970131 הוגשה ביום 20.04.1997 לשימוש חורג לסופרמרקט. הבקשה נדחתה עקב התנגדויות בשל שינוי מהיתר המשנה את אופי הסביבה הקרובה ויגרום למטרדים ומפגעים.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

תמצית מתוך נסחי רישום מקרקעין של חלקות העוררים, נכון למועד הקובע:

גוש	6578	
חלקות	539	538
כינוי התובע	נכס 1	נכס 2
כתובת	הכלנית 4 רעננה	השיטה 10 רעננה
תת חלקה	1	1
שטח החלקה כולה	470 מ"ר	471 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	50%	50%
שטח בנוי	211.16 מ"ר	228.90 מ"ר
קומה	מרתף, ק' קרקע, ק' ראשונה, ק' שניה	
הצמדה	קרקע מתחת לדירה	
שטח ההצמדה	235 מ"ר	235.50 מ"ר
בעלויות	כנפי נמרוד חי, שני כנפי דורית, בחלקים שווים	אלוני דרור, אלוני גייטס הדס, בחלקים שווים
הערות	ל"ר	הערה על יעוד מקרקעין, ת' 27

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נסח רישום מקרקעין של חלקה 151, הנתבעת:

גוש:	6578
חלקה:	151
שטח החלקה:	15,148 מ"ר
בעלות:	חברת חלקה 26 בגוש 6578 בע"מ, בשלמות.
הערות:	הערה לפי פ' הדרכים מיום 20.04.2017 ומיום 19.12.05.
	הערה על הפקעה לפי ס' 5 ו-7 לטובת עיריית רעננה מתאריך 26.04.06.

10. <u>תמצית הפגיעה הנטענת:</u>

נכס	ירידת ערך לפי שומת המשיבה	ירידת ערך לפי שומת היזם	ירידת ערך לפי שומת העוררים
נכס 1 (כנפי) חלקה 539	אין ירידת ערך	אין ירידת ערך	448,800 ₪ (12%)
נכס 2 (אלוני) חלקה 538	אין ירידת ערך	אין ירידת ערך	486,200 ₪ (13%)

11. <u>עמדות וטיעוני הצדדים:</u>

<u>דברי פתיחה לדיון ע"י הח"מ:</u>

אנו דנים בשני נושאים:

1. הרמפה בירידה לחניון וההשבחות ככל שישנן, בהקשר של מח/115.
2. קביעת המשיבים והמשפה כי הכניסה במצב הקודם היתה בדיוק מאותו מקום בו היא כיום.

11.1. **<u>עמדת העוררים:</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררים:</u>

לתכנית השפעה על שווי הנכס הן בטווח המיידי והן בטווח הארוך.

בשל העובדה שאין באזור התכנית נכסים "גובלים" נוספים ובהיעדר נתוני השוואה ישירים, מושתת תחשיב הנזק על מקרים דומים שנדונו בפני שמאים מייעצים, ונקבע שיעור פגיעה בהתאם לפסיקותיהם.

אזור הנכס מאופיין בבניה נמוכה של צמודי קרקע ובניינים בני 4-5 קומות.

בנייה רוויה כמתוכנן בפרויקט תשנה את אופי האזור ותהפוך את רכישת הנכס (צמוד קרקע) לעסקה לא אטרקטיבית.

רבי קומות מעל מרכז מסחרי לא קיימים ברעננה.

רוכש סביר לא יכל לשער שביום מן הימים ישתנה אופי האזור בצורה כה קיצונית.

מפנה לפרויקט "רותם שני" ברעננה, בו הפרידו בין המגדלים לבין צמודי הקרקע באמצעות חיץ של בניה נמוכה של 3-4 קומות.

<u>שמאי העוררים סבור כי ייגרמו מספר פגיעות בנכסי העוררים:</u>

1. <u>חשיפה לרעשי תחבורה בשל הגדלת היקף התנועה ובשל מיקום רמפת הכניסה לחניון:</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לטענתו, מדובר על רחוב פנימי שיהפוך לרחוב עירוני. בהתבסס על ממצאי מחקר "בחינת המשמעויות הכליליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים", קיימת פגיעה רבה יותר בצמודי קרקע מאשר בדירות בבניה רוויה עקב עליית רמת הרעש. שמאי העוררים מפנה לשומת מייעצת של אבישי זיו בנתניה לצורך קביעת הנזק ממרכיב זה.

2. <u>מטרד הנובע מהגדלת מס' יח"ד, עליה באינטנסיביות השימוש ופגיעה בפרטיות:</u>

במצב החדש גדל היקף זכויות הבניה וגדלה הצפיפות, ונוסף שטח מסחרי. צפוי שימוש אינטנסיבי גבוה במקרקעין הפוגעים, וצמידותם תפגע בפרטיות של צמודי הקרקע הגובלים. קונה סביר יעדיף את הנכס במצבו התכנוני הקודם, לצד בית אבות בן 3 קומות, ללא מפגע של כביש ראשי, בניינים רבי קומות ומסחר.

3. <u>הצללה/מניעת אור:</u>

ניתן לצפות כי הבניין שיתוכנן במגרש הגובל יצל על הנכס הנדון ויגביל את אור השמש. מפנה לנספח מיקרו אקלים המהווה נספח לתכנית רע/708.

עוד ציין כי בעבר הוגשה בקשה לשינוי יעוד לשטח הפוגע והפיכתו לסופר מרקט, ולאחר שהוועדה שמעה את ההתנגדויות היא דחתה את הבקשה. אחת הסיבות לדחייה הינה כי שטחי מסחר יגרמו למטרדי רעש קשים לסביבה ולמפגעים תברואתיים.

שמאי העוררים התבסס על החלטות שמאים מייעצים שקבעו ירידות ערך בגין ראשי הנזק השונים ופירט את קביעותיו בשומתו מיום 24.05.2018:

ראשי הנזק ושיעור ירידת הערך								
סד'	ראש הנזק	קיים / לא קיים	נדרש (כן/לא)	הסיבה לאי דרישה	מקור התחשיב	תקן רלוונטי	סה"כ ירידת הערך	
							הכלנית 4	השיטה 10
1	פגיעה במהלך הקמת הפרוייקט	+	-	קיים אולם לא הוכר בפסיקה				
2	הסתרת נוף - בעיקר מהבנין המערבי הקרוב לנכס	+	+				1%	2%
3	חסימת אור, חסימת שמש, חסימת אוורור.	+	+				1%	2%
4	הגדלת הצפיפות באזור	+	+		בדרך האומדנה עפ"י שומות שמאים מייעצים שפורטו בהרחבה לעיל		1%	1%
5	מטרד רעש לאור סמיכות הנכס לכניסה וליציאה מתוך החניון התת קרקעי	+	+			השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים כיוונים והשלכות (שנת 2002)	5%	5%
6	מטרד תחבורתי לרחוב בו הנכס, רעש רכבים, מצוקת חניה. הוקצו לשטחי המסחר 17 מקומות חניה בלבד.	+	+				3%	2.0%
7	פגיעה בפרטיות. רמת אינטנסיביות השימוש עולה. דירות משקיפות אל תוך הנכסים. הנ"ל היה קיים במצב קודם אולם ברמה פחותה בהרבה	+	+				1%	1%
8	קיזוז השבחה (במידה והתכנית השביחה את הנכסים)	-		לא קיימת כל השבחה				
סה"כ ירידת ערך ב - %							12.0%	13.0%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי השווי מבוססים על ניתוח עסקאות מכר בסביבת נכסי העוררים:

תחשיב שווי הנכס ערב התכנית													
סד'	כתובת הנכס הנמכר	גוש / חלקה	מהות הנכס	תאריך מכירה	שטח החלקה כולה	שטח קרקע מיוחס לנכס	שטח בניה מדווח	שנת בניה מדווח	שווי - מחיר בעסקה	התאמת מיקום	התאמת זמן (09.15) - מחשבון מחירי הדירות	שווי מתואם (₪)	הערות
1	השיטה 5	6578/534/2	קוטג' דו משפחתי	10.04.14	471	235.5	229	2000	3,200,000	0.95	1.065	3,237,600	
2	הקישון 4	6578/441/1		16.02.14	501	250.5	210	1990	3,980,000	0.95	1.081	4,087,261	
3	עקיבא 72	6578/185/1		04.05.14	749	374.5	179	2000	3,750,000	1.00	1.060	3,975,000	
4	הארז 10	6578/457/2		20.08.14	590	295	173	1999	3,750,000	0.92	1.068	3,684,600	
5	אח"י דקר 25	6578/246/2		20.03.16	792	396	179	1982	4,400,000	0.92	0.961	3,888,509	שטח המגרש מקורו מול שנת הבניה
6	הכלנית 12	6578/535		23.07.17	471	235.5	263	2002	3,950,000	1.00	0.899	3,551,050	
7	שווי נכס מתואם											3,737,337	
8	**שווי נכס במעוגל (₪)**											**3,740,000**	

סיכום ירידת הערך בשומת העוררים:

סה"כ ירידת ערך - סיכום השומה					
	כתובת הנכס	הכלנית 4		השיטה 10	
	שווי הנכס עובר לאישור התכנית	3,740,000		3,740,000	
1	פגיעה במהלך הקמת הפרוייקט	-	0.0%	-	0.0%
2	הסתרת נוף	37,400	1.0%	74,800	2.0%
3	חסימת: אור, שמש, אוורור.	37,400	1.0%	74,800	2.0%
4	הגדלת הצפיפות באזור	37,400	1.0%	37,400	1.0%
5	מטרד רעש מתוך החניון התת קרקעי	187,000	5.0%	187,000	5.0%
6	מטרד תחבורתי ברחוב	112,200	3.0%	74,800	2.0%
7	פגיעה בפרטיות.	37,400	1.0%	37,400	1.0%
8	קיזוז השבחה	-	0.0%	-	0.0%
	שווי הנכס לאחר אשור התכנית	3,291,200		3,253,800	
	סה"כ ירידת ערך בש"ח	**448,800**	**12.0%**	**486,200**	**13.0%**

<u>השלמות מתגובת שמאי העוררים לשומת המשיבה:</u>

בין הנכסים יש השקה פיזית והם מוגדרים נכסים גובלים.

מצפון לנכס ולרחוב השיטה יש רצועת שצ"פ רחבה ברוחב של כ-20 מ' שנוצרה בתכנית רע/במ/2004.

רמפת הכניסה לחניון תוכננה לראשונה בתכנית רע/708 ומיועדת לכניסה לחניון תת קרקעי שישמש את כל הקומפלקס.

המרחק מקצה חלקת המגורים לרמפה הוא 6 מ' בלבד, כולל 2 מ' רוחב מדרכה. המרחק מהבניין לרמפה 7.5 מ'. צפיפות גבוהה של עצים תיצור משבי רוח אך לא תבטל מפגעי רעש וכו.

שמאי העוררים טוען כי השצ"פ בפינת המגרש הדרום מערבי בוטל לגמרי לטובת דרך ובשל כך ייגרם מפגע רעש בשל רכבים שיאטו ויאיצו. המטרד העיקרי נוצר מרמפת הכניסה (היחידה) למתחם כולו. מטרד זה לא מתבטל בשל פיצול המבנן ל-3 בניינים.

נפח התנועה גדל. רחוב הכלנית לא מהווה רחוב ראשי אלא רחוב שכונתי בלבד. אין פניה מרחוב עקיבא ישירות לרחוב הכלנית, ולכן אי אפשר לטעון שהרחוב מהווה קיצור דרך או כביש עוקף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוספת של כ-350 רכבים וגם רכבים כבדים, במקטע רחוב קצר, יגדילו מהותית ומשמעותית את היקף התנועה, כולל בשעות ספציפיות בהן היקף התנועה גדול יותר. הקמת הפרויקט תשנה מהותית ומשמעותית את אופיו של הרחוב.

שמאי העוררים סבור כי הכניסה הראשית למתחם צריכה להיות מרחוב ויצמן. כך גם התאפשר מעבר אמבולנסים מהיר מבית האבות לכיוון בי"ח מאיר גישה זו בוטלה במצב החדש. יש לכך משמעות קריטית לגבי הפגיעה בשווי הנכסים הנפגעים. במקומה הגישה היחידה הינה במרחק מטרים ספורים מנכסי העוררים. לטענתו, עמדת הוועדה המקומית להשאיר את הגישה מויצמן נפסלה בוועדה המחוזית.

לא נטענה ירידת ערך בגין מיקום המסחר בבניין האמצעי, אלא בגין המשאיות שיגיעו לחניון, כמו גם לקוחות.

לעניין ניוד שטחי שירות למסחר, טוען שמאי העוררים כי להערכתו שטח השירות שייך הן למגורים והן למסחר. להערכתו, היזם ישאף למקסם את רווחיו וימקם את המחסנים במרתף, כך שיוקצה יותר שטח שירות למסחר.

היתכנות מרתף במצב הקודם - שמאי העוררים סבור כי לא סביר ולא כלכלי לבנות חניון של 11,000 מ"ר לשטח עיקרי של 6,033 מ"ר.

עוד לטענת שמאי העוררים, ברעננה הגבילו את הבניה בעיר לעד 8 קומות בהתבסס על מדיניות שקיבלה משנה תוקף לאחרונה. בניין בן 11 קומות + גג קשה למצוא ברעננה.

לעניין מטרד מהמחלף, לטענת שמאי העוררים אין השפעה של המחלף על בתי העוררים.

כמו כן אין השפעה מרחוב ויצמן לאור הפרדה של שצ"פ ברוחב 20 מ' ועוד רוחב רחוב השיטה.

מס' יח"ד המתוכנן:

לעניין הקטנת מס' יח"ד מ-186 ל-150, סבור שמאי העוררים כי אין בהקטנה בכדי לבטל את המטרד העצום שייגרם, שכן לכל דירה 2 מכוניות לפחות ו-2 חניות לפחות, ובנוסף שטח מסחר.

לעניין הטענה שמס' יח"ד לא השתנה - 150 יח"ד, טוען שמאי העוררים כי אין להשוות בין מטרד תחבורתי שיוצרים דיירי "דיור מוגן" אשר כמעט ולא מחזיקים רכב, לחניון גדוש ועמוס כולל חניה למשאיות. כמו כן אין להשוות דיור מוגן בן 3 קומות עם 150 יח"ד של 50 מ"ר, לקומפלקס בניה למגורים בו שלושה בניינים בני 11 קומות כ"א ו-150 דירות.

אין להתעלם מההפרש הכמותי העצום בהיקף הבניה, מהמטרד הצפוי לאור הימצאות שטחי מסחר, וממצוקת החניה שתיווצר לאור הקצאת 17 מקומות חניה בלבד לטובת שטח המסחר. לדבריו, הרחבת רחוב הכלנית לא תפתור את המטרדים. בנוסף, הרחבת הרחוב באזור המקרקעין הפוגעים בלבד תיצור צוואר בקבוק בצמוד לנכסים הנפגעים.

שטח הזכויות במגרש הפוגע במצב הקודם מחושב משטח מגרש של 6,703 מ"ר, כאשר במצב החדש מחושב משטח של 7,450 מ"ר.

השטח העיקרי גדל פי 3.158 מ-6,033 מ"ר ל-19,056 מ"ר.

שטח השירות גדל פי 2.73 מ-6,703 מ"ר ל-18,692 מ"ר.

לטענת מועדוני הקשישים, אולמות כנסים וכו, טוען שמאי העוררים כי מדובר בשטח למוסד עם 6,033 מ"ר בלבד שהם כ-40 מ"ר בלבד לכל יח"ד, כך שלא יישארו זכויות לשימושים אחרים.

לעניין מיקום המבנה במצב הקודם, שמאי העוררים מסכים שניתן היה לבנות בקרבה לגבול החלקה, אך סביר שהאדריכל היה ממקם את הפרויקט באמצע המגרש ולא מצמידו לקצה הדופן על גבול קווי הבניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין צמצום "נקודות הצפיה", טוען שמאי העוררים שאכן מבנים עגולים מצמצמים נקודות צפיה ולכן ירידת הערך בגין פגיעה בפרטיות הועמדה על 1% בלבד.

לעניין ההצללה, נספח מיקרו אקלים ותרשים מסלול השמש שערך שמאי המשיבה, מעידים על הצללה קיימת ביחס לנכסי העוררים.

לעניין הסתרת הנוף, אפשר לטענת שמאי העוררים לדמיין נוף של מבנה בן 3 קומות לעומת 11 קומות.

<u>השלמות מתגובת שמאי העוררים לשומת היזם:</u>

אין להביא ראייה מתמ"א לגבי שטחי בינוי עירוני, אלא רק מתכנית אזורית פרטנית.

הגישה לאוניברסיטה הפתוחה הינה מכיוון המחלף. הכניסה מרחוב רבוצקי נעולה לכניסת רכבים ומשמשת כניסה רגלית בלבד.

לעניין פס"ד ברעלי סבור שמאי העוררים כי מדובר במקרה שונה בו שטח פתוח הופך למגורים. זאת בניגוד למקרה הנדון בו גדלו היקפי הבניה ושונה יעוד השטח ממוסד למגורים. ניתן לצפות להגדלת היקפי בניה באופן מידתי.

לעניין ערר 47/06, מדובר בבינוי שונה באופן קיצוני מזה שבסביבה הקרובה.

לעניין השימושים מצפון לויצמן, טוען שמאי העוררים כי המיקום מרוחק מהנכסים הנפגעים.

לעניין פס"ד דליה דלי עמנ(תא) 56297-12, דובר שם על קרקע חקלאית ששינתה יעוד, דבר לו ניתן לצפות.

לעניין פרויקט "רותם שני", התחשבו בבינוי הנמוך.

לעניין פסקי דין נוספים שהובאו, מדובר במקרה שונה לחלוטין.

השפעת המצב הפיזי הקיים אינה רלוונטית אלא רק המצב הסטטוטורי המאושר.

הגישה המועדפת לקביעת שווי שוק הינה גישת ההשוואה הישירה, אין מחלוקת.

לעניין מאפייני הנוף, בשומת שמאי העוררים לא הובאו לטענתו עסקאות עם מאפייני נוף טובים במיוחד.

לעניין הטענה על אי ביטול השצ"פ, טוען שמאי העוררים כי תכנית הבינוי ממחישה את ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך באזור הכיכר. הפגיעה ברחוב השיטה 10 חושבה בחסר לעומת הפגיעה בכלנית 4. שמאי העוררים מדגיש כי הטענה לרעש הינה בגין סמיכות הכניסה לחניון לבתי התובעים.

לעניין הפיכת השצ"פ לדרך בתכנית מח/115, סבור שמאי העוררים כי אין לכך רלוונטיות לנכסים הפוגעים. לטענתו גישה ממזרח לא קרובה לבתי המגורים ולא היתה יוצרת מטרד לו היתה נבנית שם.

שמאי העוררים מפנה לפס"ד שניתן לאחרונה, עמ"נ 245-01-18, מול בניין בן 14 קומות נבנה בניין בן 30 קומות, במקום יעוד קודם של מרכז ספורט בן 3 קומות. נקבע שישנה פגיעה, וכי קופת הוועדה המקומית התעשרה וראוי שישולמו פיצויים בגין פגיעה בנכסים שכנים.

לעניין חניה עילית לעומת תת קרקעית, טוען שמאי העוררים כי המטרד הינו מתנועת הרכבים פנימה לחניון. ניתן היה למקם את הבניין במצב הקודם בחלק המגרש הצמוד לנכסי התובעים, ומצד שני לתכנן באותו מקום חניות עיליות.

לעניין רכיבי השבחה טוען שמאי העוררים כי אין לדעת כיצד ימותג הפרויקט שטרם נבנה וכיצד ישביח מבחינת השבחה בנכס גובל. המבחן צריך להיות על רקע סטטוטורי בלבד ולא על מצב הבינוי.

לעניין נתוני השוואה, בנכסים התובעים לא בוצעו עסקאות ולכן אי אפשר לקבוע שלא נפגעו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היתה עסקה בכלנית 6, נכס הגובל בקיר משותף עם הכלנית 4, הנפגע, וכן עסקה בכלנית 12 המרוחק 60 מ' מבתי העוררים. הנכס בכלנית 6 לא משיק לנכס הפוגע ואינו בחשיפה ישירה למתחם הפוגע. שמאי העוררים סבור כי העסקאות שהציג ממחישות את טענותיו. יש הפרש בין העסקות, בשל הקירבה לנכס הפוגע.

<u>תמצית טיעוני ב"כ העוררים:</u>

א) <u>הפגיעה בנכסי העוררים:</u>

1. <u>הפיכת שצ"פ לדרך:</u>

אין מחלוקת, כי בתכנית במצב קודם, בסמוך לנכסי העוררים, היה שצ"פ, ואין מחלוקת כי חלק מהשצ"פ השתנה לדרך הכוללת כיכר תנועה מטרים בודדים מקו הבניין של נכסי העוררים.

מבחינת חלקה 539, של משפחת כנפי, החלק שהפך משצ"פ לדרך מתפרש על פני כמחצית מקו המגרש.

2. <u>יצירת כיכר תנועה מזרחית לשטח חלקה 539:</u>

באותו חלק של השצ"פ שהפך לדרך מתוכננת כיכר תנועה במקביל לנכסי העוררים.

כיכר זו לא היתה מתוכננת במצב הקודם. בעקבות זאת במצב החדש, הכיכר "נוגסת" פנימה אל תוך המגרש הפוגע, כך שרכבים רבים אפילו שאינם שייכים למגדלים המגורים, יעברו קרוב יותר לנכס העוררים, למשפחת כנפי.

לטענתו עפ"י תקנון התכנית רע/708, נספח התנועה של התכנית הפוגעת הינו מחייב.

3. <u>יצירת כביש כניסה לחניון בנספח התנועה במקביל לנכסי העוררים:</u>

בהמשך לכיכר, יעבור כביש הכניסה לחניון של שלושת המגדלים שייבנו במגרש הפוגע. זו הכניסה היחידה למגרש, וכאמור, נספח התנועה מחייב.

אין מחלוקת שמדובר בכביש עילי, שרק בחלק הצפוני של חלקה 538 הוא במדרון בגובה 2.7 מ' מתחת לפני הקרקע. כלומר שבכל החלק המקביל של חלקה 539 ובחלק הדרומי של חלקה 538, יימצאו רכבים במפלס פני הקרקע ובמקביל לנכסי העוררים.

גם בהמשך הכביש, אין מדובר בכביש מקורה ולכן תיעשה בקטע זה האצה של רכבים היוצאים מהחניון, מה שיגרום לרעש וזיהום יותר מאשר נסיעה במישור.

צד ג' אינו מכחיש את הנתונים שהובאו ע"י מומחה התנועה של העוררים מר עדי זלינגר.

4. <u>השינוי בתקן החניה בעקבות שינוי היעוד:</u>

בעת שינוי יעוד המקרקעין מבית אבות/דיור מוגן ליעוד מגורים, ישנה השפעה על תקן החניה ומכאן פגיעה בנכסי העוררים.

אין מחלוקת שבעקבות שינוי היעוד הזה יעברו <u>לפחות</u> 347 רכבים השייכים למגדלי המגורים שייבנו (נגזר מתקן מקומות חניה לפי מספר היחידות).

לטענתו, לפי שיטת הועדה אמורים היו להיות במצב הקודם 28 חניות בלבד לבית האבות, אך לטענת צד ג' מספר החניות לבית אבות הוא 75 לפי מקום חניה לכל 4 חדרי שינה (150 יח"ד, סה"כ 300 חדרי שינה).

כך או כך, מדובר בגידול של למעלה מ-460% במקרה הטוב במספר מקומות החניה, ובתוספת (במקרה הטוב לפי שיטת צד ג') של 272 מקומות חניה.

לבית אבות, כמו גם לבניין מגורים, יכולים להגיע רכבים 24 שעות, אך להבדיל, רוב דיירי בית אבות לא מחזיקים רכב ולא יוצאים וחוזרים במהלך כל היום.

בנוסף אושר מרכז מסחרי שלא היה במצב הקודם, אליו תגענה משאיות לפריקת סחורה, וכן עוברי אורח שלא קשורים למגדלי המגורים.

אילו היה צורך לבית אבות לכמות באים ושבים כנטען ע"י צד ג', הרי שהמחוקק היה מתקן את התקן משנת 1983. התקן כשלעצמו מעיד על צורך.

עוד לדבריו, גם אלמלא כל השינויים שפורטו לעיל, אפילו לא היה בהם בדל של שינוי לעומת המצב הקודם, שינוי זה לבדו מביא לפגיעה משמעותית בנכסי העוררים.

ב"כ העוררים מפנה לסעיפים 25-26 לתמצית טענות צד ג'. לטענתו לא ניתן להשוות הרגלי ודפוסי תנועה של 150 משפחות, בה לפחות שני נהגים, אל מול הרגלי תנועה של דיירי בית אבות.

מדובר בהיקפי תנועה שונים, בנוסף לעובדי משק, מבקרים, מכרים, אנשי מקצוע ועוד, אל מול בית אבות/דיור מוגן בו לא צפויה פעילות כלשהי בשעות הערב.

5. <u>הכניסה למגרש הפוגע:</u>

הוכח כי בהיתר הבניה למבנה הקיים הכניסה היא מרחוב ויצמן.

כך לטענתו גם בנספח הבינוי של תכנית מח/115, לפיו הכניסה היא אך ורק מרחוב ויצמן.

צד ג' טוען כי הכניסה סומנה בכדי לאפשר את קיומו של בית האריזה שהיה קיים במקום באותה עת. לטענת ב"כ העוררים, מהחלטת ועדת ערר בהתנגדות שהוגשה לתכנית מח/115, ניתן להבין להיפך, שכן המתנגד ביקש לעגן במסמכי התכנית, בין היתר, את סימון הכניסה ויציאה קיימת מרחוב ויצמן, כלומר שהוראות התכנית תתאמנה סטטוטורית את המצב בפועל, ובתגובה, הועדה מאמצת את הסכמות אלו והתכנית תתוקן בהתאם, כלומר שבפועל הכניסה למגרש תהיה מרחוב ויצמן.

להבנתו, גם מתקנון התכית הפוגעת ניתן ללמוד כי במצב הקודם התאפשרה כניסה מרחוב ויצמן, שכן כעת היא לא תתאפשר, אלא תהיה רק מרחוב הכלנית.

זו פעם ראשונה בה נכללה הוראה בתכנית השוללת כניסה מרחוב ויצמן.

לסיכום חלק זה, טוען ב"כ העוררים כי שילוב השינויים לעיל יצר שינוי דרמטי.

ב) <u>התייחסות לטענות בכל הנוגע לפגיעה בנכסי העוררים:</u>

1. הכניסה לחניון: גם לו במצב הקודם הכניסה היתה מרחוב הכלנית ומצידם המערבי של המקרקעין, אין בכך כדי לגרוע מהשינויים הנוספים הפוגעים.
2. חובה הקמת חניון תת קרקעי במצב הקודם: הטענה שלא היתה חובה כזו אינה רלוונטית למקרה דנן. העובדה - שאינה במחלוקת - היא ששביל הגישה לחניון התת קרקעי עובר במפלס פני הקרקע של נכסי העוררים, בשטח פתוח ושאינו תת קרקעי. גם אם בהמשכו קיים חניון תת קרקעי, אם לאו, אין הדבר מעלה ו/או מוריד מהפגיעה.
3. נפח התנועה במצב הקודם: על פי חוו"ד מהנדס תנועה, התנועה במצב הקודם יכלה להיות לאורך כל שעות היממה. כך גם למגדלי מגורים מגיעים בכל שעות היממה. ההבדל בכמות החניות וכמות הדיירים.
4. תנועת כלי רכב לשטח המסחרי: הטענה כי השטח המסחרי יפחית את כמות הנסיעות הינה אבסורדית. לטענתו ההיפך הוא הנכון, והיקף התנועה יגדל, מהסיבה שיגיעו למקום גם מי שאינו דייר המקום, כמו גם משאיות לפריקת סחורה.
5. חניות אורחים במגדלי המגורים: טיעון זה נוגד את טענות צד ג'. הקצאת מקומות חניה לאורחים לא תפחית את התנועה ברחוב לחיפוש אחר חניה. בנוסף לטענתו, אותם אורחים יעברו בהכרח - לאורך כל שעות היממה - באותו שביל גישה המקביל לנכסי העוררים.

6. נטיעת עצים: ההוראה בתקנון לנטיעת עצים אינה מבטיחה את הסתרת הרמפה. התביעה אינה בגין נוף שנפגע אלא בגין רעש, פיח ועשן, שאינם קשורים לקיומם של העצים.

התייחסות פרטנית:

- לעניין הטענה שהתכנית יוצרת חיץ עם מחלף רעננה כפר סבא צפון, טוען ב"כ העוררים כי המחלף לא גובל ולא קרוב למגרשי העוררים, ולא ברור איזה חיץ נוצר ממגדלי מגורים. לטענתו, גם בניית בית אבות/דיור מוגן בן שלוש קומות, היה יוצר בדיוק את אותו חיץ.

- לעניין הטענה שהמרחק בין הבניינים לבתי העוררים גדל לעומת המרחק שבין בית האבות לבתי העוררים, טוען ב"כ העוררים כי גם לו ניתן היה להקים את בית האבות בסמיכות לבתי העוררים, הדבר לא היה נעשה מהסיבה שהמגרש רחב וניתן להקים את בית האבות במרחק רב יותר, במרכז המגרש.

  עוד לדבריו, לא ניתן לטעון לאלמנט משביח שלוקח פרמטר אחר ומתעלם מפרמטרים אחרים. יש שינוי בזכויות הבניה, בקומות ובגובה, במספר המבנים, בדירות הכוללות מרפסות ובתוספת מרכז מסחרי.

  ב"כ העוררים מציין כי באותו רחוב הוועדה המקומית חויבה לשלם 5% ירידת ערך בשל פגיעה בפרטיות בשל הקמת מבנה בודד בן 8 קומות במרחק 20 מ' מהנכס של מקבל הפיצוי. ספק אם אותם מטרים בודדים, במרחק בין 15 מ' ל-23 מ' במקרה דנן, הוא אלמנט משביח.

- לעניין קיומו של המרכז המסחרי: אותו מרכז מסחרי יביא למפגעי רעש, לכמות אנשים וספקים, כמו גם משאיות. גם במקרה זה פרמטר אחד מתעלם מאחרים. בנוסף, לא הרחק מהפרויקט נמצא מרכז מסחרי גדול המשרת את תושבי השכונה, בנוסף לקניון רננים, קניון כפר סבא הירוקה ואזור התעשיה רעננה.

  ב"כ העוררים מציין כי דיירי השכונה התנגדו להקמת מרכז מסחרי, והוועדה החליטה לחזור בה מהמלצתה להקים בפרויקט מרכז מסחרי. לדבריו הוועדה המקומית נוכחה לדעת כי אין צורך במרכז מסחרי נוסף.

- לעניין הטענה שהתכנית מאפשרת פינוי מטרד: הדבר אינו רלוונטי, שכן הבדיקה הינה בין מצב תכנוני קיים למצב תכנוני חדש. בית האריזה אינו משנה ואינו פעיל שנים. ההשוואה הינה ליעוד לדיור מוגן ולא לבית אריזה שפעל לפי היתר לשימוש חורג.

- לעניין טענת התחדשות עירונית: הטענה מבוססת על מחקר של סטודנט ואין לה חשיבות ועצימות. בנוסף, דובר בו על רחוב שבו 22 מבנים ישנים, מתוכם 7 עברו התחדשות עירונית, כלומר שמדובר בשינוי משמעותי לרחוב. להבדיל מרחוב הכלנית שבו עשרות מבנים, וכי מדובר בפרויקט אחד בקצה הרחוב.

  כמו כן, התחדשות עירונית אורכת זמן רב ואין הכרח שלוותה בעליית שווי שלא כתוצאה מעליית שווי טבעית. במקרה דנן לא מדובר כלל בהתחדשות אלא בפרויקט שמשנה מהותית את אופי הרחוב והביא להתנגדויות רבות גם מרחובות סמוכים.

- לעניין הטענה כי שינוי יעוד מבית אבות למגדלי מגורים מעלה את ערך הבתים: המחקר עליו נכתב מתמצה בשתי שורות - בשאלה ובתשובה. נשאלה שאלה מה יהיה מקדם באחוזים של מגרש כאשר הוא גובל "בשטח לבנייני ציבור" והתשובה הפחתה של 11%.

  לטענתו, גם מחקר דלפי אינו מחקר אלא ריכוז דעתם של שמאי מקרקעין, זאת בהתבסס על דברי שמאית מייעצת, גב' דורית פריאל.

  כמו כן, אותו מחקר לא מתייחס לבית אבות אלא לבנייני ציבור ביכולים להיות גם שדות תעופה, תחנות רכבת, בתי קברות, מזבלות ועוד. אלו מביאים לירידת ערך, אך לא כך לגבי דיור מוגן בן 3 קומות באותו סגנון בניה ברחוב המדובר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לסיכום, ב"כ העוררים סבור כי תכנית רע/708 לא הגדילה שצ"פ, אלא להיפך. התכנית גרעה 750 מ"ר שצ"פ והמירה אותו לשטח מגורים.

כמו כן, הגישה למגרש מהווה הרעה משמעותית. במקום מרחוב ויצמן עברה לרחוב הכלנית.

<u>תמצית טיעוני שמאי העוררים וב"כ העוררים מהדיון:</u>

<u>עניין תכנית מח/115:</u>

בהתאם לתשריט תכנית מח/115 יש שער כניסה למתחם. בהיתר הבניה הקודם היתה כניסה מרחוב ויצמן. זה גם בנספח וגם במסמכי הוועדה שדנה בהתנגדות למח/115.

בתכנית רע/708 צוין לראשונה איסור מפורש לכניסה מרחוב ויצמן. לא מצוין שלא תתווסף כניסה אלא לא תתאפשר כניסה.

אנו משווים מצב סטטוטורי קיים למצב חדש ולכן אין רלוונטיות להיתרים שניתנו או לביטול הכניסה מרחוב ויצמן.

השצ"פ דרכו לכאורה עוברת הכניסה למגרש הפך במצב החדש לחלק מרחוב ויצמן ולכביש 4. זו הפעם הראשונה שהצמידו את הכניסה משם ונספח התנועה הינו מחייב.

כמו שניתנה אפשרות לכניסה מויצמן לבית האריזה, היתה ניתנת כניסה משם לבית אבות. גם הנגישות באמצעות אמבולנס לבי"ח מאיר היא מאוד טובה.

ועדת ערר בסעיף 41 מתייחסת למה שאמרנו, שאם היו מתכננים כניסה מהכלנית ולא צמוד לבתים, לא היתה תביעה. החלטת הועדה לא מדברת על מח/115.

לטענתו הכניסה בסמוך לבתי העוררים הפכה להיות מחייבת אך ורק בתכנית הפוגעת.

מפנה לשומת מייעצת של אבישי זיו בגו"ח 8253/196, ערר 9006/14, בה נקבע כי נגרם לעוררים נזק בשל הפיכת כביש פנימי לכביש יותר ראשי וכי נגרמה ירידת ערך. לא מונו מומחים בשל העלות, והשמאי קבע ירידת ערך באמצעות כלים שמאיים מקובלים שהיו לרשותו.

<u>הרמפה וקירוי הרמפה:</u>

הרמפה פתוחה לאורך של כ-45 מ', ויעברו דרכה משאיות ורכבים בשיפוע של 12%, מה שיצור רעש וזיהום אויר. בנוסף, כל חלקה 539 היא באורך של כ-20 מ', כך שהיא חשופה לגמרי לכניסה לחניון. כמעט לאורך כל החלקה השיפוע מתחיל מתון ואז יותר חד.

סלילת רמפה במרחק של כ-4 מ' מחלונות התובעים וחניון הכולל מעל 300 כלי רכב, כולל רכבי אורחים ורכבי תפעול, מהווה פגיעה בלתי סבירה. בתשריט רואים שכניסת הרמפה למגרש הינה בקו אפס בקצה המערבי של המגרש הפוגע, כפי שמצוין בנספח התנועה, ומשם הדרך מתרחבת.

התכנית אושרה מבלי שניתנו פתרונות לכל ההיבטים התחבורתיים שנוגעים לקירבת הרמפה לדירות התובעים.

<u>תקן החניה:</u>

טענת צד ג' לצורך בחניות מראה שיש פגיעה מאוד משמעותית.

שמאי העוררים הביא דוגמאות מהרצליה וכפר סבא, שם לטענתו רואים שהצורך בחניה בבתי אבות היא מאוד נמוך.

כמו כן, ייתכן שיבקשו הקלות להגדלת צפיפות, להגדלת שטח מסחרי, ואז אינטנסיביות השימוש בחניה תגדל, ולא ניתן יהיה להגיש כנגד זה תביעה לפי ס' 197.

לטענת שמאי המשיבה שמדובר בשטח למוסד ציבורי, טוענים שמאי העוררים שמדובר על מוסד פרטי. בהתאם לתקנון התכנית, החניון יהיה פתוח לציבור, ולכן ייגרם עומס בלתי סביר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפיכת שצ"פ לדרך:

אמנם מדובר במקטע לא גדול, אך אין מחלוקת שהיה שצ"פ מקביל מזרחית לנכס התובעים והיום הוא ביעוד דרך, ושם עוברת כיכר התנועה.

הכיכר מווסתת תנועה ויצרה הסתה של הכביש של כל באי רחוב הכלנית. הכביש הוסת מזרחית למשפחת כנפי. גם זה גורם לפיח ועשן ביציאה מהכיכר.

לעניין הקיר האקוסטי:

הקיר האקוסטי איננו חלק מהוראות התכנית, ואין הנחיות לקיר שמתוכנן שם. אחרי מספר פגישות עם גורמי תכנון, אחרי ניהול הליך בפני הועדה המחוזית, שמענו שמתוכנן קיר אקוסטי, אך הובהר לעוררים שזה לא מחייב את העירייה וכפוף להיתרי בניה וכד'.

תכנית האקוסטיקה לא מתייחסת לבניין שלנו.

לטענתו שמאי העוררים חלונות כפולים לא ימנעו רעש, ובנוסף, בניית קיר אקוסטי מהווה גם הוא פגיעה.

התייחסות שמאי העוררים לטענות בדבר אלמנטים משביחים בתכנית:

בניית קיר אקוסטי:

כאמור, אין אפשרות להתייחס לכך מבחינה סטטוטורית. הפסיקה לא מכירה בקיזוז הוצאות מהיטל השבחה כאשר הן לא חלק מהתכנית. כמו כן, במועד אישור תכנית רע/708 לא היתה הסכמה בעניין. בכל אופן, עד למועד זה לא הוגשה בקשה להיתר בניה לקיר אקוסטי.

בניית קיר אקוסטי לא פותרת את בעיית הרעש והפיח. לכל היותר יש בה כדי להקל על הבעיה, אם בכלל. בנוסף, קיר אקוסטי עלול ליצור נזק אחר של הצללה ומפגע אסתטי, כמו גם חסימת אור, חסימת שמש, חסימת אויר ואוורור, והסתרת נוף. מכאן שאין בקיר אקוסטי כדי להביא לצמצום הפגיעה הכוללת.

לדברי שמאי העוררים, הטענה לאלמנטים משביחים לא נתמכה בחוות דעת אלא במכתב שמאי המתייחס להשבחה בגין התחדשות עירונית ובגין שינוי מבית אבות למגורים המעלה ערך. טענות אלו, לטענתו, חסרות כל בסיס ונטולות הוכחה.

התכנית גרעה שטח שצ"פ של כ-750 מ"ר והמירה אותו לשטח למגורים ד'.

בית האריזה לא היווה מטרד שכן הוא כבר שנים לא פעיל. ההשוואה הינה בין 2 מצבי תכנון ולא עפ"י השימוש בפועל.

אין שיפור בגישה למגרש ביחס למצב הקודם, אלא הרעה. במצב הקודם הותרה כניסה מויצמן וכעת היא נאסרה.

בנכסים הגובלים, נכסי העוררים הנפגעים, לא התווספו זכויות בניה בשום אופן, ושוויים בוודאי שלא עלה.

לסיכום טוען שמאי העוררים כי תכנית רע/708 מייצרת גורם משביח עצום למקרקעין הכלולים בה, אך אינה מטיבה או משביחה את חלקות המגורים הגובלות עימה.

טענה להתחדשות עירונית היא פופוליסטית. אין פה שום אלמנט של התחדשות עירונית.

המרכז המסחרי אינו מהווה השבחה, שכן יש מרכז מסחרי בהמשך הרחוב שהוא גדול יותר. ועדה עצמה אמרה שלאור התנגדות התושבים מבוקש להקטין את שטח המסחר.

<u>תמצית חוו"ד יועץ תחבורה לעוררים, מר עדי זלינגר (להלן: "יועץ העוררים"), מיום 03.05.2020:</u>

יועץ העוררים בחן את נספח התנועה של תכנית רע/708, את הגישה למגרש בצידו המערבי ומתוך מעגל תנועה חדש, שירטט את חתך הרמפה ומיקומה וקבע מסקנות כדלהלן:

1. רמפת הכניסה לחניון, העוברת לאורך גבולה המערבי של החלקה וליד בתי המגורים הקיימים, היא רמפה פתוחה, לא מקורה ולא תת קרקעית. כלי הרכב שיעברו ברמפה יסעו במפלס שגובהו נע בין מפלס זהה למפלס חלקה 539 לבין מפלס נמוך בשני מטרים ושבעים רק בקצה הצפוני של חלקה 538.
2. מיקום הרמפה בגבולה המערבי של החלקה אינו הכרחי. יש אפשרויות רבות למקם את הרמפה בנקודות שונות לאורך רחוב הכלנית.
3. את מעגל התנועה שנקבע בתכנית ניתן למקם בנקודה שונה מזו שבתכנית למרות שאין כל צורך בבנייתו.

11.2. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

<u>מתוך שומת המשיבה:</u>

<u>הגדלת נפח התנועה:</u>

לטענת שמאי המשיבה מדובר ברחוב השיטה שהינו פנימי ללא מוצא, ואין בו כל שינוי. רחוב הכלנית הינו רחוב דו סטרי המשרת את מרבית שכונות צפון מערב רעננה ומשמש רבים לגישה בין רחוב אחוזה לרחוב ויצמן, וגם דרך חלופית בשעות העומס לגישה בין מרכז/דרום העיר לאזור התעסוקה הצפוני ולשכונות הצפוניות. לדבריו התנועה ערה במשך כל שעות היום ולא הוכח גידול בנפח התנועה או שינוי מהותי ביחס למצב הקיים.

בנוסף, הנכס שימש עד לאחרונה כבית אריזה אליו הגישה היתה מרחוב ויצמן. עם זאת, יעוד החלקה כמוסד לבית אבות או דיור מוגן לא היה כולל גישה מכיוון רחוב ויצמן. לטענתו במצב הקודם, תכנית רע/במ/2004, הכניסה היתה גם היא מרחוב הכלנית ולכן נפח התנועה אינו משתנה.

היקפי המסחר המוצעים קטנים, כ-500 מ"ר, בחלוקה לפי 100 מ"ר לכל יחידת שטח, ואין בכך מוקד משיכה המונית של משתמשים. כמו כן, השטח ישמש גם את דיירי השכונה וזהו אקט משביח. המסחר ימוקם בבניין האמצעי.

כמו כן, טוען שמאי המשיבה, כי במצב הקודם ניתן להניח שגם בבית אבות היו שימושים נוספים כגון אולמות כנסים, מועדון קשישים וכיו"ב, אשר היו מגבירים את אינטנסיביות השימוש ואת נפח התנועה בדרכי הגישה לאזור.

שמאי המשיבה מתבסס על החלטת הוועדה המחוזית מיום 28.12.2014 במסגרתה אושרה התכנית, ממנה עולה כי התכנית מרחיבה את רחוב הכלנית ומאפשרת מדרכה רחבה לחניות ציבוריות נוספות, כלומר שהרחבה זו תקל על הרחוב.

<u>ביטול רצועת השצ"פ:</u>

לטענת שמאי המשיבה בוטל רק קטע קטן מחלקו הדרומי של השצ"פ אשר בתכנית סומן כדרך אך במקום תוקם כיכר מעגלית לויסות התנועה. סימון כיכר תטיב, לטענתו, עם "נזקי" התנועה לכאורה, שכן התנועה תואט במקום בסמוך לבתי העוררים.

בנוסף, השצ"פ בחלקו הצפוני נשמר.

עוד טוען כי בהתאם להוראות התכנית, ינטעו עצים בצפיפות גבוהה הן על גבי רוחב של 2 מ' מעבר לשצ"פ הקיים שרוחבו 4 מ', והן על גבי סימון הרחבת הדרך, שהוא למעשה המדרכה בסמוך

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

וממזרח לנכס תובע מס׳ 1. כלומר המדרכה תשמש מעין שצ״פ עם עצים, זאת על אף סימון הדרך בנספחי הבינוי.

<u>הגדלת שטחי המסחר:</u>

בתקנון רע/708 לא הותר במפורש ניוד כלשהו של שטחי שירות לקומת הקרקע. ככל שיתבקש כזה, הרי שבקשה זו תהיה במסגרת הקלה ולתובעים תישמר הזכות להתנגד. לא ניתן לפצות בגין פוטנציאל עלום.

<u>מטרדי רעש במהלך הבניה:</u>

התכנית מתירה הקמת חניון תת קרקעי בהיקף של כ-18,000 מ״ר בשלוש קומות בהיקף 54% משטח המגרש, כאשר במצב הקודם בתכנית רע/במ/2004 הותרה קומת מרתף על 100% משטח המגרש. בנוסף בתכנית רע/708 קומת המרתף הוגבלה לקו בניין של 4 מ׳ מגבול המגרש המערבי, בעוד שהגבלה כזו לא היתה במצב הקודם.

לעניין שעות העבודה, הרי שהן לא יחרגו בין 7 בבוקר ל-19 בערב.

כלומר שלטענתו, הוראות רע/708 הטיבו עם העוררים בסוגיית הקמת המרתף.

<u>פגיעה באופי ושינוי האזור:</u>

מיקום הנכס בשולי העיר המזרחיים. התפתחות העיר במיקום זה היתה צפויה. בהתאם לתכנית המתאר רע/3000 האזור מיועד לבניה רוויה, כאשר במתחם מס 105, אליו משתייכים מגרשי התובעים והנכס הנתבע, היעוד הינו מבני מגורים בני 9 קומות + גג מעל קומת קרקע.

לטענתו מדובר בהתפתחות טבעית שמהותה מימוש האינטרס הציבורי המוניציפלי של העיר לתת מענה לתושביה הקיימים והמצטרפים. כמו כן זהו אינטרס לאומי העולה על האינטרס האישי של התובעים.

עוד טוען, כי מיקום הנכס הנתבע מייצר יתרון לתובעים מבחינת סיכוך והפרדה בינם לבין מחלף רעננה/כפר סבא.

<u>חשיפה לרעשי תחבורה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאי העוררים טוען לפגיעה מרעשי תחבורה מרחוב הכלנית ומרמפת הכניסה, ולכאורה מתעלם מהיבט תחבורתי קשה יותר והוא מיקום הנכס בסמוך לרחוב ויצמן ומחלף רעננה כפר סבא.

בנוסף טוען כי שמאי העוררים מסתמך על חוו״ד מהנדס שחווה דעתו במסגרת ההתנגדויות לגרסה המופקדת בשנת 2014, אז היה מדובר על 186 יח״ד, נושא בתוקן בתכנית שאושרה.

לא הוכחה הכבדה על התנועה ברחוב הכלנית ביחס למצב הקודם. הרחוב עמוס גם ללא תוספת יח״ד שכן הוא מקשר בין רחוב רבוצקי - אחוזה - כביש 4 לרחוב ויצמן. למעשה זהו עורק חלופי.

<u>לעניין הקמת הרמפה:</u>

במצב הקודם קווי הבניין היו 3 מ׳ צדדי מזרחי מנכס התובעים, 8 מ׳ צדדי מערבי מהנכס הנתבע, ועוד רצועת שצ״פ ברוחב 4 מ׳ ביניהם.

בנוסף, במצב הקודם לא סומנה דרך הגישה למגרש, וסביר להניח שהיתה מוקמת בגבול המערבי, כך שהרמפה היתה במרחק 7 מ׳ מבתי התובעים.

במצב החדש, לטענתו, הרמפה הורחקה 2 מ׳ נוספים לכיוון מזרח, וגם המבנה הורחק 14 מ׳ מעבר לתוספת 2 מ׳ מהשצ״פ, כך שלמעשה הרמפה הורחקה מ-7 מ׳ ל-9 מ׳ מחלונות התובעים.

זאת ועוד, טוען שמאי המשיבה כי היזם התחייב במסגרת התכנית להקים חוצץ אקוסטי בדמות שדרת עצים בצפיפות גבוהה, כך שהתובעים לא יהיו חשופים לרמפה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הגדלת מס' יח"ד:

לטענת שמאי המשיבה במצב הקודם הותרו במקום 150 יח"ד ב-3 קומות מעל קומת מרתף בהיקף 100% משטח המגרש. במצב הקודם ניתן היה להקים את המבנה בכל מיקום על המגרש, בתכסית 50%, ובמרחק 15 מ' מקיר דירות התובעים.

במצב החדש כמות יח"ד מתפצלת ל-3 מבנים, כך שבסמוך לתובעים מדובר בבניין הכולל 50 יח"ד, שסביר שיפנו לכיוון מזרח . בנוסף, המבנה הורחק ממרחק של 15 מ' למרחק של 23 מ' מחלונות התובעים.

בעניין אינטנסיביות השימוש, סבור שמאי המשיבה כי המצב החדש היטיב עם העוררים, שכן אין שטחים נלויים כגון אולמות כנסים וכו. מבחינת שטחי המסחר, טוען שהורחקו לבניין האמצעי וכמות יח"ד הצופות ירד משמעותית.

כמו כן טוען כי המבנים מעוגלים, דבר המצמצם את כמות "נקודות הצפייה" והנראות למגרשי התובעים.

לעניין הצללה, חסימת נוף ומניעת אור:

בהתאם לחוו"ד של גב' רונית טורק, בה נבחנה השפעת אלמנטים אלה, נקבע שההשפעה שולית.

בנוסף, חוו"ד הוכנה בהתייחס לתכנון של מבנים בני 14 קומות, ולבסוף אושרו 11 קומות, כך שהופחתה השפעת ההצללה.

שמאי המשיבה ציין כי השפעת ההצללה לא נבחנה לגבי מוסד בן 3 קומות בגובה 14 מ' ולא ביחס למבנה בית האריזה הקיים.

בנוסף שמאי המשיבה ערך הדמיה של מסלול השמש לאורך היום.

לעניין הסתרת הנוף, טוען שמאי המשיבה כי החלקה הנתבעת במצב הקודם היתה גם היא חוסמת נוף למזרח. לטענתו הסתרת המחלף הינה אלמנט משביח.

לפיכך, מסקנתו של שמאי המשיבה הינה שאין ירידת ערך.

מתוך תמצית טענות שמאי המשיבה בהחלטת ועדת הערר:

העוררים לא עמדו בנטל הראייה להוכחת פגיעתם מהתכנית. עליהם להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, פגיעה בתכונות המקרקעין, והשני, ירידת שווי המקרקעין פגיעה בערך הכלכלי כתוצאה מהפגיעה התכנונית וזה לא נעשה.

לא היתה השוואה בין מצב תכנוני קודם כבית אבות/ דיור מוגן ולא בית אריזה (שהוא במצב בפועל בשטח). הוראות התכנית הטיבו עם העוררים, בין היתר בשל הרחקת הכניסה והיציאה לחניון למרחק של תשעה מטרים מבית העוררים.

לטענת שמאי המשיבה, שמאי העוררים הסתמך על שומות מכריעות אחרות בתיקים אחרים שאינם דומים לענייננו, וביסס טענותיו ללא כל התייחסות לנכסי העוררים שבענייננו, ואף התעלם מאפקט ההשבחה של שטח המסחר השכונתי המיועד לקום. בנוסף, צירף חוות דעת ישנות הכוללות נתוני תנועה מהשנים 2005-2007 וחוות דעת עם נתונים שאינם מעודכנים, ולא צורפה חוות דעת תחבורתית עדכנית מיועץ תנועה מוסמך המעידה על עומס תנועה אפשרי במקרקעין.

המשך טיעוני שמאי המשיבה מהדיון:

בתכנית איחוד וחלוקה או כשמעריכים נכס שגובל בשטח ציבורי חום, בית אבות במקרה זה, ההפחתה בין 10% ל-15%. כלומר במצב הקודם המבנה של התובעים היה פגוע יותר.

שינוי היעוד למגורים הגדיל את השווי.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בדיור מוגן יש יותר משאיות שמספקות שירותים שונים ומזון לכל הדיור המוגן, וגם להם יש שטח מסחרי קטן שגם לו יש לדאוג, ומכאן מטרד רעש במצב הקודם, כלומר שבמצב החדש המצב טוב יותר.

עוד טען, כי ככל שיש נזק, זה רק למשפחת כנפי שהם המגרש הדרומי. לבית הצפוני לא נגרם כל נזק.

לדברי שמאי המשיבה יש השבחה שיש בה כדי לאיין את הפגיעה.

ועדת ערר מיקדה מאוד את נושא הפגיעה מהכניסה הקיימת מתכנית מח/115 בסעיף 41 להחלטה. לא הוכחה פגיעה ולכן זה לא הדיון.

השאלה היא לגבי אותה כניסה שאיפשרה X רכבים וכיום Y רכבים, אם יש פגיעה.

מפנה לסעיף 6 בכתב תשובת המשיבה לועדה המחוזית. התכנית הופקדה עם כניסה מרחוב ויצמן. ביקשו להוריד אותה, שלא תהיה כניסה וכתוב שלא תתווסף כניסה. היה רצון להוסיף כניסה מויצמן וסירבו להם מבחינה בטיחותית.

בנוסף, השצ"פ שם לא אפקטיבי.

המיסוד של העצים מוריד את מה שנטען כפגיעה.

לגבי השומה של אבישי זיו בנתניה אליה הפנו העוררים, היה שם שצ"פ מאוד גדול שנחתך ע"י דרך והותיר שני שצ"פים קטנים בשוליים.

<u>תמצית טיעוני ב"כ הועדה המקומית:</u>

עפ"י פסיקות, למתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח בעיר ייעצר על מפתן ביתו.

מפנים לועדת ערר (מרכז) 47/06 לירן נ' ו.מ. לתכו"ב ראש העין, ולעת"מ (מחוזי ת"א) 189/07 אשר אימץ את החלטת ועדת הערר.

מפנים לעע"מ 2775/01 ויטנר נ' ו.מ לתכו"ב שרונים, ולערר (מרכז 23/09 הרמלך נ' ו.מ לתכו"ב רחובות, ערר (י-ם) 136/13-9.

התכנית מאפשרת מיצוי טוב יותר של משאב הקרקע להגשמת תכליות ומגמות ציפוף העיר עפ"י תמ"א 35.

העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה, כך גם בהתאם לפסיקות ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' ו.מ לתכו"ב כפר סבא, וע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ' ו.מ לתכו"ב נתניה.

הלכה פסוקה היא כי פגיעה כמשמעה בסעיף 197 לחוק היא גריעת שווי המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם קודם להחלתה של התכנית הפוגעת. מפנים לפסיקת השפוט שמגר בע"א 474/83 ו.מ לתכו"ב ראשון לציון נ' חממי ולפס"ד גדעון וכרמלה שצוין לעיל.

במקרה של פגיעה עקיפה נקבע רף גבוה יותר של נטל הוכחה, בהתבסס על עש(י-ם) 7163/99 ו.מ לתכו"ב ירושלים נ' חברת עמית את מאיר בע"מ.

לאופן ההוכחה מפנים להחלטת ועדת ערר מרכז הערר 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' ו.מ לתכו"ב פ"ת.

לטענתם, התכנית לא גרמה לפגיעה בחלקות התובעים. לא הוצגו עסקאות השוואה ע"י שמאי התובעים והטענה לירידת שווי החלקות בשל אישורה של התכנית לא מבוססת על כל נתון שהוא.

בנוסף, לטענתם, לא נערך בשומת התובעים ניתוח של המצב התכנוני הקודם, אשר ביחס אליו ניתן לבחון את טיעוניהם.

אין התייחסות להוראות התכניות החלות במצב התכנוני הקודם על מתחם בית האריזה, פרט לאיזכורו. ניתוח הוראות אלו היה מעלה כי במצב הקודם ניתן היה לבנות בית לדיור מוגן הכולל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

150 יח"ד לצד שטחים המיועדים לפעילותו, ובגובה של עד 14 מ', ובסמיכות העולה על זו שבמצב החדש. ביחס למצב החדש אין התייחסות מפורטת, ובכלל זה, לקווי הבניין, השצ"פ המוצע וכו', והמדובר בתיאור חלקי בלבד.

ההשוואה בין שני מצבי התכנון חלקית ומתבססת על נתונים שאינם רלוונטיים לתכנית כפי שאושרה.

מפנים לפסיקת השופט אהרון ברק בע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' ו.מ לתכו"ב נתניה ואח', לעת"מ (ת"א)200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכו"ב מחוז ת"א ואח', ולערר הר/ת"א)5145/05 פלוני נ' ו.מ לתכו"ב הרצליה, שם נדחו עררי התובעים בשל פגמים שנפלו בחוות הדעת.

מפנים לעררים נוספים בנושא: ערר (מרכז) 405/07, ערר (ת"א) 786/04 וערר (ת"א) 95042/07.

לא הוכחו הפגיעות הנטענות אלא ניתנה התייחסות כללית ביחס אליהן, תוך העלאת טענות ביחס להעדפותיו של הקונה הסביר.

יש לערוך בדיקה קפדנית של כל אחד מהנכסים, על נתוניו ומאפייניו. מפנים לערר (ת"א) 95001/07 רונית משיח נ' ו.מ. לתכו"ב רמת גן.

לעניין הגדלת נפח התנועה, הוערכה ירידת ערך בשיעור 3% לדירת כנפי ו-2% לדירת אלוני, כאשר לא הוכחה טענתם לפגיעה כתוצאה מהגדלת נפח התנועה/ מטרד תחבורתי, כתוצאה משינוי המצב התכנוני.

עוד התעלמה חוות דעת העוררים מרחוב השיטה שהינו פנימי ללא מוצא המשרת את העוררים ושכיניהם, ונתון זה אינו משתנה בתכנית. התעלמו ברחוב הכלנית המשרת את מרבית שכונות צפון מערב רעננה, ומשמש גישה בין אחוזה ורחוב ויצמן, ומהווה דרך חלופית בשעות העומס במקביל לכביש 4.

ברחוב תנועת רכבים ערה בכל שעות היום. לא הוכח גידול בנפח התנועה ולא הוכח שינוי מהותי ביחס למצב הקודם.

בנוסף, מעגל התנועה המתוכנן נועד לווסת את התנועה, דבר שייטיב עם התובעים.

חוזרים על דברי שמאי המשיבה לעניין הכניסה למוסד שהיתה בכל מקרה מכיוון רחוב הכלנית ולא מרחוב ויצמן.

חוזרים על דברי שמאי המשיבה בעניין שטחי המסחר ושטחים נלווים למוסד, ומפנים להחלטת ועדת הערר לפיה הרחבת רחוב הכלנית תוסיף חניות ציבוריות ותקל על הרחוב.

חוזרים על דברי שמאי המשיבה בעניין רעשי הרמפה לעומת רעש מהמחלף, ובעניין מספר יח"ד שאושר.

לעניין ביטול רצועת השצ"פ, לא הוכחה פגיעה. חוזרים על טיעוני שמאי המשיבה.

לעניין בניית החניון התת קרקעי ורעש מהקמת הרמפה, חוזרים על טיעוני שמאי המשיבה.

לעניין הצפיפות, חוזרים על טיעוני שמאי המשיבה.

לעניין הגדלת מס' יח"ד, עלייה באינטנסיביות השימוש ופגיעה בפרטיות/נוף, לא הוכחה הפגיעה הנטענת. חוזרים על טיעוני שמאי המשיבה.

לעניין הטענה לפגיעה באור שמש ואיוורור, חוזרים על טיעוני שמאי המשיבה.

לטענתם לא הוכחה פגיעה בשווי המקרקעין, שכן שמאי העוררים גזר אחוזי הפחתה שנקבעו באופן שרירותי. אין כל נתון המוכיח את הפגיעות הסביבתיות הנטענות על ידי התובעים.

מפנים לדברים שנקבעו בעניין אדם עמל:.

לסיכום, טוענים ב"כ המשיבה כי התכנית מהווה חלק מהפיתוח האורבני הצפוי והסביר לסביבה שאינו מזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

התובעים לא הוכיחו כי התכנית גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין, שהוא התנאי הראשון וההכרחי לשם הוכחת תביעת הפיצויים, ולא הוכיחו בראיות ועסקאות כי התכנית גרמה לפגיעה כלשהי בשווי נכסיהם.

בהתאם לחוו"ד שמאיות של המשיבה ושל היזם, התכנית לא גרמה לפגיעה במקרקעין ומומלץ לדחות את התביעה.

11.3. **<u>עמדת היזם:</u>**

<u>טיעוני שמאי היזם :</u>

(יוער כי לא אשתדל שלא לחזור בתמצית זו על דברים שכבר נאמרו ע"י המשיבה, על אף שמדובר כעת בטיעוני היזם, ב.ק).

שמאי העוררים התעלם לחלוטין מתכניות מתאר ארציות 31 ו-35 ותכנית מח/115 המשפיעות על המרקם התכנוני בחלקות הנדונות.

גובה המבנים מתאימים לתכנית המתאר רע/3000 שפורסמה ערב אישור תכנית רע/708.

הבינוי המוצע בקצה העיר ובקצה השכונה ואינו במגרשים צמודים למבני המגורים הגובלים אלא במתחם נפרד המוקף כבישים. יש מרחק של למעלה מ-20 מ' ממבני המגורים הקיימים, הן ממערב והן מדרום.

גם ביעוד המאושר היתה נדרשת כניסה.

לעניין בעיות תברואתיות, התכנית מחייבת הקמת חברת אחזקה מנהלת אשר תהיה אחראית על התחזוקה, עמידה בתנאים תברואתיים הנדרשים ע"י משרד הבריאות והועדה המקומית.

מפנים לפס"ד דליה דלי ואח' נ' ו.מ לתכו"ב הרצליה ת"א 10/11 עמנ (ת"א)56297/12-13 בעניין פוטנציאל שהעקרונות שנקבעו בו רלוונטיים ביותר ליישום ביחס למקרקעין הנדונים.

המתחם הנדון כולל פוטנציאל לשינוי יעוד הנובע מעצם מיקומו כאזור עירוני בנוי, בהתאם לתכניות מתאר ארציות.

תכנית רע/708 אינה כוללת אלמנטים פוגעניים במיוחד ואין שינוי ראדיקלי באופי השכונה, ולכן לעוררים אין כל עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק ויש לדחות את התביעות על הסף.

מפנים לתכנית רע/2008/1 שפורסמה למתן תוקף ביום 23.11.2000, וכוללת שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ג', שב"צ, שצ"פ, הרחבת דרכים ודרכים חדשות במתחם הגובל מדרום לאוניברסיטה הפתוחה וצמוד לכביש 4 ממערב - מגדלי "רותם שני". נספח הבינוי כולל, בין היתר, 4 מגדלים הכוללים קומת עמודים + 12 קומות + גג.

גם לאורך ציר ויצמן הוכנו ואושרו תכניות לבניה לגובה, ומכאן הציפייה כי השטח ממזרח ישתנה בהתאם למגמות התכנון באזור.

מפנים להחלטות בימ"ש ועררים: רע"א 4487/01, עררים 254/05, 246/05, 64-78/05, ערר 240/06, ערר 023/09.

אישור תכנית רע/708 מגלם אינטרס חיוני ציבורי, משמע, תוספת יח"ד כחלק ממטרות תמ"א 31 ותמ"א 35.

התובעים אינם זכאים לדרוש כי הבינוי החדש יהיה נמוך מהבינוי שלהם ו/או זהה לו, שכן הגידול הטבעי והדינמיקה של פיתוח עירוני מחייבים שינוי לרבות תוספת קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פתרון החניה המוצע בתכנית רע/708 אינו בבחינת "יש מאין", כיון שגם במצב הקודם היה צורך בפתרונות חניה. לא סביר שבעלי חלקה 151 יחפצו בכישלון תכנוני משום שבראש ובראשונה ההשקעה בפרויקט היא עצומה. לא סביר שהתכנון יהיה כזה שיפגע בסביבת הנכס, שכן האינטרס של בעלי החלקה הינו למנוע פגיעה.

<u>שמאי היזם סבורים כי תכנית רע/708 השביחה את נכסי התובעים:</u>

התכנית עתידה לסלק מטרדים רבים מהחלקה, יצרה חציצה בין המחלף לבתי התובעים, מיתוג הפרויקט יעלה את אטרקטיביות האזור ויתרום לעליית שווי הנכסים הגובלים, הקמת פרויקט מודרני עם שטחים מגוננים ישדרג את הנוף, התכנית יצור התחדשות עירונית חיובית ותשביח את שווי נכסי התובעים.

יש לקזז את ההשבחה מראשי הנזק בשומת העוררים.

מפנים לערר (ת"א)9006/11 פיקר ישראל ושרית נ' ו.מ לתכו"ב כפר סבא.

שמאי היזם הציג נתוני צפיפות בסביבה ממכרז רמ/419/2014 מיום 29.04.2015, בשולי שכונת נאות שדה בסמוך לצומת הרחובות ויצמן עתידים. לפי הנתונים, תכנית רע/708 לא חורגת בהיקף יח"ד המאושרות/צפיפות.

תכנית רע/708 אינה חורגת בהיקף שטחי המסחר בהשוואה למתחמי מגורים בסביבת הנכס אשר שווקו בסמוך למועד הקובע.

נתוני השוואה לנכסים דומים:

להלן נתונים אשר אותרו במאגר רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	כתובת	שנת בנייה	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	תיאור	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח, כולל מע"מ
1	25/03/2018	הכלנית 6		6578	539	2		קוטג' דו משפחתי		₪ 3,610,000
2	23/07/2017	הכלנית	2002	6578	535			קוטג' דו משפחתי	263	₪ 3,950,000
3	10/04/2014	השיטה	2000	6578	534	2	5	קוטג' דו משפחתי	229	₪ 3,200,000
4	05/06/2010	הכלנית	1990	6578	539	1	5	קוטג' דו משפחתי	211	₪ 3,160,000

מניתוח הנתונים תוך נטרול מדד, קבע שמאי היזם כי תכנית רע/708 אינה פוגענית כי אם משביחה את הנכסים התובעים.

<u>המשך טיעוני שמאי היזם מהדיון:</u>

בעיני שמאי היזם התכנית משביחה ולא פוגעת, וכי התביעה צומצמה לראש נזק אחד בלבד, של מיטרד רעש לאור סמיכות הנכס לכניסה ויציאה לחניון תת קרקעי.

השמאות משוערת בשל מיקום הנכסים.

במעבר משטח חום לשטח למגורים ומסחר יש הרבה השבחות.

אין חוות דעת על מטרד הרעש. לפי החלטות ועדת מחוזית מדובר ברעש צדדי.

התכנית מבודדת רעשים מהמחלף ולא מוסיפה רעש.

מה שרלוונטי זה המצב הסטטוטורי הקיים בשטח ולא מה שקיים בשטח.

במצב הקודם, היעוד בשטח הוא מוסד לבית אבות ושצ"פ לרחוב ויצמן, וכניסה לחניה עילית. קיימת אפשרות לבקש גם חניה תת קרקעית. במצב הקודם ניתן היה לבנות בניין בתכסית 50%, כאשר כל שטח הקרקע לחניה.

בשצ"פ ניתן לעשות שימושים שונים. נותר קו בניין 3 מ', עם צמחיה בחצר שמנטרלת, לאחריה חומה של בתי העוררים, לאחריה שצ"פ ברוחב 4 מ' שלא השתנה, אחרי זה 2 מ' של גינון, ורק אחרי זה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קיר אקוסטי שיוקם במקום, ואחריו מדרכת מילוט והירידה של הרמפה. זה עדיף על חניה פתוחה שהיתה במצב הקודם.

חוק הדיור המוגן הביא לשילוב של שימושים וגילאים.

מפנה לרחוב הצנחנים 21 ברעננה שם מדובר היה צמוד קרקע ומבנה ציבור. ההפחתה לפי מקדמי דלפי נקבעה על 10% והעוררים מתעלמים ממחקר דלפי.

<u>מבחינת תקן החניה:</u>

המועד הקובע שלנו הוא לפני התקנות החדשות של החניות. היה תקן מינימום ולא מקסימום.

היקף החניה במצב הקודם: לפי הוועדה המחוזית יש 150 יח' פוטנציאליות בדיור מוגן, וקיימת ההנחה שאנשים יחזיקו רכב בחניה עילית, בנוסף רכבים של צוות עובדים, צוות לוגיסטי, מחלקה סיעודית, אמבולנסים וכו'.

כיום יש תקן מקסימום.

לטענות והדוגמאות מבתי אבות אחרים, לטענתו הם לא רלוונטיים למועד הקובע כי ההיתרים בהם התקבלו בשנת 1990 בכפר סבא, ובשנת 1982 בהרצליה. לדבריו, בית האבות בהרצליה מחזק את טענותינו כי השטח שם הופיע כשטח לבנייני ציבור.

יש יעוד לבית אבות משנת 2016 שהצגנו, שם יש מפרץ חניה, כלומר שיש תנועה רבה.

<u>מיקום החניה:</u>

כשאין דרישה לחניה תת קרקעית, כמו שהיה במצב הקודם, החניה היא מעל הקרקע וסביר שזה מה שהיה במצב הקודם. בנוסף, רוצים לאפשר מרחב להולכי הרגל ולכן הכניסה לחניה היתה בצידו.

יש מחלף קיים ממזרח, ונוף של שטח ירוק עם צמחיה שהוא יותר אטרקטיבי מאשר נוף לבתים שכנים או כביש. לכן היו ממקמים יחידות דיור בהיקף, ומשאירים שטח לשימושים ציבוריים.

בכל מקרה לא רצו חניה במרכז המגרש, שכן במוסד ציבורי צריך לאפשר לאנשים מבוגרים להסתובב ברגל ולא בין חניות.

<u>לעניין הכניסה לרמפה וקירוי הרמפה:</u>

כשבודקים אפשרות לתביעות לפי סעיף 197 כשבמצב הקודם יש בית אבות, צריך לבדוק את המקרה הגרוע יותר. בודקים את ההצטברות אחרי ההפקעות.

הכניסה לחניון הינה דווקא במערב החלקה ולא במזרח כי בשיקול תכנוני הרעש נמצא בכל מקום בגלל המחלף, ותכנון סביר הוא להתמודד עם הרעש באמצעות חלונות אקוסטיים. נוף אי אפשר לייצר.

במצב הקודם קו הבניין בחלק המערבי הינו 8 מ', שזה שטח מת. זו גם סיבה למקם את הכניסה משם. זה כתוב בחוות הדעת של האדריכלית וזה מגביר את הסבירות שהכניסה היתה משם.

בהתייחס לפיח, רעש וכו', מדובר על 5% מחניון תת קרקעי.

התב"ע לא מחייבת כיכר אלא מאפשרת. זה חלק מזכות הדרך כמו צמחיה וגינון.

נבחנת אפשרות לכניסת T ולא בכניסה מכיכר, שלמעשה תרחיק את הירידה של הרמפה מהמיקום הנוכחי, לכיוון צפון. כתוב שהמיקום יהיה שם אך אין ודאות מוחלטת לעניין זה. עדיף לבעל נכס שתהיה כיכר כי היא מווסתת תנועה.

מה שחשוב זה המיקום ולא איזו כניסה תהיה שם. הכניסה היתה ממוקמת בדיוק באותו מקום

מאחר שהחניה עילית במצב הקודם, היו נוסעים בחלק הזה כלי רכב בכל מקרה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוועדה המחוזית בהחלטתה קבעה שבזמן ההיתרים יוכלו לשנות מיקומים של הכניסה. זה לא מופיע בטבלה, שם רשום שהיא מחייבת לגבי מיקום הכניסה. לא רשום איך תתבצע הרמפה.

במצב הקודם, בבית אבות נכנסים בכל שעות היממה.

אין לנו נספח בינוי לתכנית 2004.

ברגע שיורדים ברמפה לעומק של 2.5 מ', כבר אין משמעות לקירוי, וזה קורה אחרי 20 מ' ראשונים של הירידה, ושם גם מתכננים קיר אקוסטי להגבלת הרעש למרות שאין דרישה לזה בתב"ע.

<u>לעניין מח/115:</u>

התכנית לא התיימרה לשנות מצב סטטוטורי.

בית האריזה שהיה שם היה פעיל בשימוש חורג ולא לפי תב"ע, והוגדרה עבורו כניסה זמנית מויצמן.

הכניסה במח/115 נושקת לשצ"פ בו יש שימושים מותרים לפי במ/2004 ואף שימוש לא מאפשר כניסה משמעותית. אף אחד לא יכל לסלול דרך בתוך השצ"פ.

היעוד נשאר שצ"פ ואין שינוי שימושים. קבעו בדומה להוראות הסעיפים הקבועים, שיאפשרו גישה מהרחוב. כשניסו ליצור גישה דרך ויצמן בתכנית 708, אמרה הועדה שלא תהיה גישה מרחוב ויצמן.

לכל אורך רחוב ויצמן רואים שהוא רחוב שצ"פי וברור שהכניסה לבית האבות היתה מרחוב הכלנית. לא שינו את הכניסות והיציאות שנותרו מהרחובות הפנימיים ולא החיצוניים.

<u>לעניין הבינוי:</u>

מדובר בבניין בן 11 קומות ולא מגדל, והתכסית הוקטנה ביחס למצב הקודם.

שטח המסחר קטן, 500 מ"ר בלבד, יש חניה בקומת המרתף. אין בסביבה פתרונות מסחר שלא מצריכים נסיעה ברכב. המסחר שמתוכנן שם לא יעמיס על התנועה. להיפך.

שימושים ציבוריים או מסחר או שימוש שמקבל קהל היה ממוקם על רחוב הכלנית, והיו משאירים את הפינה הצפונית מערבית.

זה אלמנט משביח ולא פוגע.

הוגדרו בתב"ע שימושים סבירים ולא פוגעניים.

<u>לעניין הקיר האקוסטי:</u>

ישנו אלמנט משביח בהתחייבות לקיר אקוסטי. לטענת שמאי היזם העוררים לא ציינו אותו.

ישנה הסכמה בעתירה מנהלית להתקנת קיר אקוסטי במקום הזה, אשר מקטין פגיעה ואף מהווה אלמנט משביח. ההתחייבות לקיר אקוסטי קיבלה תוקף בבית המשפט.

סעיף 6.7 לתכנית מדבר על הנחיות אקוסטיות. במסגרת הליכי ההיתר מוקם קיר אקוסטי.

לחילופין, ניתן למגן חלונות בעלות נמוכה מסכום התביעה. קיר אקוסטי מוריד את כל הפגיעה.

את ההוצאה ניתן לנכות מהיטל ההשבחה.

הקיר קודם לבניה. הוא חלק מהאלמנטים המשביחים וחלק מהמצב הקיים.

מפנה לסעיף 5ג' להחלטת הועדה. אמרו שהתכנית תורמת למיסוך הרעש.

מפנה להחלטות ברחוב שמיר בהוד השרון של השמאי המייעץ. גם שם יש קיר אקוסטי שמפחית 50% מירידת הערך הנטענת.

מפנה להחלטה בסעדיה גאון בקרית אונו, גם היא של השמאי המייעץ.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקיר ימוקם בצמוד לרמפה ממערב. האפקטיביות המלאה שלו היא בצמוד למקור הרעש. הוא בעצם מרחיק את הירידה והוא לא על חשבון שטח הנטיעות.

לעניין החלטת ועדת הערר בנתניה, מדובר בבתי מגורים שהיו ליד כביש שכונתי שמעברו האחד שצ"פ ומעברו מרכז מסחרי. התכנית הפוגעת הרחיבה את הכביש וצמצמה את השצ"פ החוצץ. אין רלוונטית לתכנית הנדונה.

כמו כן אין להתעלם מנושא ההתחדשות העירונית.

שמאי העוררים מתעלם מנושא ההפקעות שבוצעו בחלקה.

<u>תמצית טענות ב"כ היזם/המשפה:</u>

מדובר בתביעת פיצויים בגין נזקים עקיפים שלא הוכחו.

על העוררים מוטלת החובה הבסיסית להוכיח כי שינוי היעוד פגע במקרקעיהם ומהו שיעור הפגיעה.

לטענתם, העוררים לא ערכו ניתוח של המצב התכנוני הקודם ולא השוו כלל בינו לבין המצב התכנוני החדש, לא הוצגו עסקאות השוואה אלא עסקאות שנערכו בעבר תוך גזירת אחוזי הפחתה בלתי מבוססים.

אין התייחסות להתפתחות התחבורתית הצפויה באזור, תוך נטרול התכנית החדשה כחלק מהתפתחות עירונית טבעית.

לדבריהם, הועדה המחוזית דחתה את טענת העוררים בעניין הפגיעה הנופית ומטרדי הרעש.

בתאריך 12.02.2020 התקיים דיון בערר. המשיבים התבקשו להבהיר האם דרך הגישה לחניון עילית תוך ציון מיקום כניסת רמפת הירידה לחניון. העוררים הגישו תגובה לה צורפה חוות דעת תחבורתית ונספחים שונים אחרים. לדבריו, הוועדה המקומית והיזם ביקשו כי וועדת הערר תתעלם מחוות דעת מומחה העוררים.

<u>תמצית חוו"ד יועץ תחבורה ליזם, אינג' בועז גרוס (להלן: "יועץ היזם"), מיום 17.02.2020:</u>

יועץ היזם בחן את התכנון האפשרי של הרמפה, את נספח התנועה של תכנית רע/708 והוראות התכנית, וקבע כדלהלן:

בהוראות התכנית נדרש שפתרונות הפריקה והטעינה יהיו תת קרקעיים, ומכאן שיש לבנות את המרתף העליון בגובה שמתאים למשאיות, דהיינו 4.5-5.0 לפחות.

שיפוע מקסימלי של רמפה למשאיות אמור להיות 12% + שיפועי מעבר של 6% מכל צד באורך של 5 מ' כל אחד. ז"א אורך רמפה כזאת צריך להיות לפחות 40 מ'.

יועץ היזם שירטט אפשרות תכנונית לחלוקת שיפועים ברמפה כזאת, לפיו הרמפה אמורה להסתיים במקום מסוים ומשם יש פיצול תנועה דרומה לכיוון המחסום המוביל למרתפים נוספים או ישר לכיוון מתחמי החניה במרתף העליון המשמשים כחניה לכלל הציבור. לפיכך תחילת הרמפה צריכה להיות במקום המסומן כ-5 מ' ממעבר החציה במבואות מעגל התנועה, וכי רצוי שהרמפה לא תתחיל בצמוד למעגל התנועה.

11.4. **<u>החלטת ועדת הערר:</u>**

עניינו של הערר שבנדון הוא תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אותו הגישו העוררים שנכסיהם גובלים בקו הכחול של תכנית רע/708.

ועדת הערר החליטה להעביר את התיק לשמאי מייעץ שיבחן מספר עניינים מצומצם.

שמאי העוררים התעלמו מאלמנטים משביחים כגון שטח מסחרי בקומת הקרקע של המבנה האמצעי, בשטח כולל של 500 מ"ר שמוגבל לחמש חנויות ומוגבל לשירותים כדוגמת מכולת, בית קפה, מכבסה וכיו"ב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין עמדת הוועדה המקומית מלפני שני עשורים שלא לאשר שימוש חורג במקום, אין דין בקשה לשימוש חורג לסופרמרקט שנדחתה מנימוקים תחבורתיים כדי לשמש נימוק לטענה לירידת ערך בתכנית דלעיל. שימוש חורג אינו מעיד על הכלל, הוא קצוב בזמן ויש מאפיינים המיוחדים לו.

עסקינן בתכנית בסמכות ועדה מחוזית שעברה תהליך של פרסום והתנגדויות ושנבחנה על ידי הגורמים המקצועיים השונים ואף התקבלו חוות דעת מומחים ועל כן אין באירוע שהתרחש לפני שני עשורים כדי להשליך על הערר דלעיל. על העוררים היה להוכיח את הפגיעה וההסתמכות בעניין זה לא תועיל להם.

גם ההתעלמות מאלמנטים משביחים כדוגמת הרחקת הבניינים מבתי העוררים, חובת נטיעת עצים בעלי נוף בצפיפות גבוהה, חניה תת קרקעית במקום חניות עליות, וצמצום תכסית אינה עולה בקנה אחד עם הקבוע באשר לאופן עריכתה של שומה.

בנוסף, שמאי העוררים התעלם מעסקאות השוואה בטענה שאין כאלה כשבדיעבד התברר כי בנכס הצמוד לעוררים נעשו עסקאות מכר שלא הוזכרו, בנימוק שלא מדובר במקרקעין "גובלים". הועדה דוחה את הנימוק שכן ניתן היה לצפות כי אלה יצוינו תוך נטרול רכיבים מתאימים על פי שיקול דעת מקצועי.

עיקר הפגיעה הנטענת מיוחסת למספר עניינים ובכלל זה, הגדלת מספר מקומות החניה, גידול בנפח התנועה, מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי והשתלטות על חלק מהשצ"פ והפיכתו לדרך. עוד ביקשו העוררים שהועדה תקבע כי לאור השינוי בתקן החניה נראה כמובן מאליו גם את ההשפעה על נפח התנועה.

היעדר חוות דעת תחבורתית מצידם של העוררים מקשה לקבל את בקשתם בעניין זה, שכן לא ניתן להתעלם משינוי נוסף שהביאה עימה התכנית והוא החניון התת קרקעי לעומת המצב הקודם בו היו החניות עיליות.

בהחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי: "התכנית הנדונה מרחיבה את רחוב הכלנית ומאפשרת מדרכה רחבה וחניות ציבוריות נוספות. מכאן, כי הרחבת רחוב הכלנית לא רק שלא תפגע ו/או תחמיר את עומס התנועה הקיים, אלא אף תקל עליו לאור האמור". עוד נקבע ע"י הועדה המחוזית כי "חוות הדעת שסיפקו המתנגדים הן ישנות וכוללות נתונים מ-2005-2007 וחוו"ד עם נתונים שאינם מעודכנים".

בנוגע לביטול רצועת השצ"פ, התברר כי רק חלק קטן ממנו "בוטל" ושבמקומות תקום כיכר מעגלית. מדובר ברצועה הסמוכה רק לנכס של העוררים 1 ו-2 ואינה מצויה כלל בקרבת נכס העוררים 3 ו-4. עוד נטען כי בעצים הצפויים להינטע יהיה אף להיטיב עם מצבם של העוררים.

בנוסף ברשימת התכליות לשצ"פ נכללים גם מתקנים הנדסיים, אנטנות סלולאריות, מקלטים ושטחי חניה, ולכן לא די בטענה כי הקטנה השצ"פ הביאה לפגיעה בעוררים והיה צורך להוכיח את הפגיעה.

<u>פגיעה בפרטיות:</u>

במקרה שלנו במצב הקודם ניתן היה לבנות בית אבות בן 3 קומות במרחק של 15 מ' ואילו כיום ניתן להקים שלושה בניינים בני 9 קומות מרוחקים, כאשר רק בניין אחד (50 יח"ד) פונה אל נכסי העוררים, ולכן אין מקום לדון בנושא זה.

<u>מיקום הכניסה למגרש:</u>

עניין משמעותי שעלה בטיעוני העוררים ואלה אף הציעו כי יחזרו מהתביעה אם נעתר לבקשתם. במצב הקודם לא סומנה דרך גישה למוסד. לטענת הועדה המקומית סביר שזו היתה מאושרת אך ורק מרחוב הכלנית לעומת העוררים שטוענים שכיום הכניסה לבית האריזה היא מרחוב ויצמן. הועדה המחוזית בחנה את הבקשה לכניסה נוספת למגרש מהמחלף וכן אפשרות לכניסה מרחוב ויצמן, אולם בסופו של דבר עולה כי נספח התנועה הוא מנחה בכללותו אך מחייב לגבי כניסה ויציאה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אל המגרש, ועל כן בקשת העוררים לשינוי מיקום הכניסה לטובת כניסה מרחוב הרקפת לא מצויה בסמכותה של הוועדה המקומית ובוודאי שלא בסמכות ועדת הערר.

הועדה המחוזית בחנה את הטענה לעומס תחבורתי וקבעה כי "מימוש התכנית אינו מהווה שינוי מהותי לרמת השירות הקיימת". כמו כן נקבע כי המלצות יועץ התנועה בוצעו כמעט במלואן.

ישנו חוסר בהירות באשר להוראות התכנית הקובעות את אופן הכניסה לחניון התת קרקעי, האם התכנית קובעת כי כביש הגישה לחניון התת קרקעי הוא עילי כך שמכוניות עוברות מול חזית ביתם של העוררים, או תת קרקעי אליו העוררים לא חשופים.

לטענת המשיבים הרמפה צריכה להיות קרוב ככל האפשר לנק' הכניסה למגרש, אחרי כ-5 מ' ממעבר החציה. כמו כן לפי יועץ התנועה, אין בעיה שהירידה לחניה תהיה ישר מהכיכר ולא יסעו מול הבתים.

מאחר שלא ניתן ליישם פתרון קירוי מלא, על מנת לאפשר ירידת משאיות לחניון התת קרקעי, נראה שיסעו לפחות באופן חלקי בחזית בתי העוררים.

"הואיל ונספח התנועה הוא מנחה ובשל חוסר הבהירות הנוגעת לגבהים ולשיפועים בו הרי שעל אף שהפתרון המוצע ע"י היזם אינו כולל נסיעה אופקית למול בתי העוררים אנו סבורים כי יש ממש לחשש של העוררים בעניין זה ועל כן אנו מחליטים להעביר את התיק לשמאי מייעץ אשר יבחן את היתכנות הפתרונות שהוצעו על ידי הצדדים, הן ברמת התנועתית והן ברמה הכלכלית (וייעזר במומחים אם יצטרך). הואיל ונתיב הכניסה לחניון התת קרקעי מושפע גם ממספר הרכבים שנוסעים בו, סברנו כי נכון יהיה כי השמאי המייעץ יבחן גם את הטענות הנוגעות לשינוי מספר תקני החניה, והפגיעה בשצ"פ, הצמוד לו."

<u>החלטה והנחיות ועדת ערר מיום 14.05.2020:</u>

על השמאי המייעץ לבחון את רכיבי המצב הקודם בהשוואה לרכיבי המצב החדש, בנוגע לסמיכות נכסי העוררים לכניסה ויציאה של רכבים מהחניון, תוך התייחסות לשינוי תקן החניה והפגיעה בשצ"פ. הכוונה לבחינת ישימות וכלכליות לרבות אלמנטים משביחים. בחוות הדעת יפורטו מרכיבי הפיצוי, ככל שייקבעו על ידי השמאי המייעץ, ואת שיעורו ביחס לעוררים.

<u>החלטת ביניים מיום 08.02.2021:</u>

השמאי המייעץ יבחן את גובה הפגיעה, ככל שקיימת, גם בחלופה נוספת תוך הבאה בחשבון כי ייבנה קיר אקוסטי כפי שהוסכם לכאורה בין הצדדים.

לצורך כך, ישמע השמאי המייעץ את טענות הצדדים לרבות הקטנת הפגיעה מצד אחד וההשלכות הנטענות של בניית קיר אקוסטי מצד שני ובכלל זה בדבר חסימת אור, שמש, איוורור, הסתרת נוף וכיוצ"ב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.5. **<u>דיון והכרעה:</u>**

<u>כניסה למגרש דרך רחוב ויצמן:</u>

עמדת העוררים:

העוררים טוענים כי עובר לאישורה של תכנית רע/708 ניתן היה להיכנס למגרש הפוגע לכאורה משער הכניסה הקיים פיזית ומתפצל מרחוב ויצמן.

יתרה מכך, טוענים העוררים, כי תכנית מח/115 אף עיגנה את הכניסה במסמכי התכנית וניתן לראות במפורש בתשריט התכנית במצב המוצע כיתוב "גישת רכב למגרש".

לא זו אף זו, תכנית מח/115 אף עיגנה את הגישה באופן סטטוטורי מעצם העובדה כי עתה הגישה היא מדרך מוצעת (מסומנת בתשריט התכנית באדום) לעומת המצב הקודם שהיעוד ממנה מתפצלת הגישה היה שצ"פ (כך מסומן בתשריט התכנית בירוק).

זאת ועוד, העוררים טוענים כי עצם הוראת התכנית הפוגעת רע/708 כי לא תתאפשר גישה מרחוב ויצמן מלמדת כי אכן במצב הסטטוטורי הקודם היתה כניסה למגרש אך ורק מרחוב ויצמן ורק עתה נאסרה הכניסה משם.

לסיכום טענת העוררים: קיים יסוד למעלה מסביר ואף מגובה סטטוטורית, כי העוררים יכלו לצפות שהגישה למתחם המיועד למוסד בתכנית רע/במ/2004 תהיה מרחוב ויצמן ובטח לא בצמוד ממש לקצה מגרשם. משקבעה תכנית רע/708 את הגישה לכלל המתחם בצמוד למגרשם מחד ומאידך הוראות התכנית קובעות במפורש כי לא תהיה גישה מרחוב ויצמן, הרי מכלל לאו ניתן להבין הן. ומכאן הפגיעה הישירה המשפיעה על שווי המקרקעין שבבעלותם.

עמדת צד ג' או המשפה:

צד ג' דוחה את הסברי העוררים לפגיעה במגרשם ומסבירה כיצד מתיישבים הדברים באופן שונה לחלוטין. לטענת צד ג', בתכנית שקבעה את המגרש הפוגע לכאורה למוסד לא צוין כלל מקום הגישה למתחם, למוסד.

תכנית מח/115 כל מטרתה היתה הסדרת המחלף הצמוד והרחבתו כדרך, אה ותו לא! אלא, שבעת הליכי אישור התכנית, פנו הבעלים שהחזיקו במקרקעין במבנה ששימש אז כבית אריזה ושפעל שנים רבות קודם אישורן של התכניות ובכלל זה תכנית רע/במ/2004 (וייעדה את המתחם כמוסד), וביקשו שהגישה הקיימת למגרשם תישמר ואף תעוגן בתכנית (מח/115) או אז אף יסירו את התנגדותם לתכנית וכך אכן קרה והתכנית אושרה.

לכן נכתב על גבי התכנית במצב החדש "גישת רכב למגרש", הכוונה היא כי כל עוד מפעל האריזה עדיין פועל, זו תהיה הגישה אליו.

ההדגשה היא כי באותה עת תכנית רע/מב/2004 כבר הייתה בתוקף ויעוד הקרקע שונה. כלומר, אין הכוונה לתת מענה גישה למגרש כמוסד בתכנית רע/במ/2004 אלא פתרון זמני וארעי עד לסילוק השימוש הקודם כבית אריזה.

עוד טוענים, כי גם אם טענת העוררים היתה מתקבלת ואכן הגישה למתחם היתה דרך רחוב ויצמן, כיצד רכבים היו מגיעים למתחם עצמו? שכן קיימת רצועת קרקע ביעוד שצ"פ (מגרש 2039) "שעוטפת" מצפון וממזרח את המגרש למוסד (מגרש 2037) ואף מצד מערב (רצועת שצ"פ ברוחב של 4 מ').

ביעוד שצ"פ לא נכלל יעוד לחניה ובכלל, אין יעוד לדרך או כל גישה אחרת תחת יעוד "שצ"פ". משכך, גם מסיבה זו, לא ניתן לפרש כי קיימת גישה סטטוטורית למגרש דרך רחוב ויצמן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאמור, מדגיש צד ג', כי תכנית רע/במ/2004 לא קבעה לא בתקנונה ולא בתשריטי התכנית את הגישה למתחם, כך היה וכך נשאר. מכאן מסבירים המשפים מדוע לדעתם כל אדם סביר היה מבין שגישה למתחם היתה רק בצמוד למגרשי העוררים ואף הביאו את חוות הדעת האדריכלית הגב' יעל אוקו בעניין זה כפי שפורט ואף נשמע באת הדיון על ידי האדריכלית עצמה.

מכל האמור עמדתה של המשפה היא כי אין פגיעה כתוצאה מקביעת המיקום לגישת רכבים למתחם כולו בצמוד למגרשי העוררים, גם במצב הקודם הגישה לבטח היתה באותו מקום ממש.

הכרעה:

<u>הגישה מרחוב ויצמן</u>:

אני מקבל את הסברי צד ג' בעניין זה. נראית בעיניי סבירה הטענה כי תכנית מח/115 ציינה בתשריט המצב החדש "גישת רכב למגרש" אך ורק בכדי להותיר את הגישה הקיימת לבית האריזה שהיה קיים באותה עת במקום ולא לפגוע בהמשך תפקודו של בית האריזה.

דעתי זו הינה על אף שברקע המצב הקודם והמצב החדש בתשריט התכנית נראה כיתוב על מגרש 2037 תכנית רע/במ/2004 (שאושרה בשנת 1996, עת שעל חלקה 151 כבר היה בית אריזה). לא נראה סביר כי כוונת עורכי תכנית מח/115 היתה לקבע סטטוטורית גישה דרך רחוב ויצמן ובכך לשנות או לעדכן את תכנית רע/במ/2004, שכאמור, לא קובעת כניסה למתחם.

דעתי זו נובעת משלוש סיבות עיקריות:

הסיבה הראשונה היא מהסיבה הפשוטה בראיה תכנונית גרידא כי גישה שכזו מרחוב ויצמן המהווה ציר תנועה מרכזי וסואן לא הולמת ולא נכונה ככניסה למתחם כהגדרתו למוסד ולדעתי גם לא בטיחותית ברמה התחבורתית.

הסיבה השניה היא השימושים המותרים בשטח המיועד לשצ"פ. מבחינת השימושים המותרים בשצ"פ, לפי תכנית רע/במ/2004: גינון, שבילים, מגרשי משחקים וספורט כולל מבנים הקשורים אליהם, מתקני שעשועים וספורט, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים לצורך תשתית (כגון חדר טרנספורמציה). לא הותרו במקום שטחי חניה.

בניגוד לסעיף 17 באותה תכנית מתפרש שככל ותאושר תכנית מפורטת ויבקשו שימוש כשפ"פ אזי בתחומו ניתן יהיה להתיר שימוש לחניה. בסופו של דבר אכן הוכנה תכנית מפורטת, רע/708, אשר לא כללה שפ"פ אלא שצ"פ בלבד.

לשפ"פ, כאמור, קיימת אפשרות להקצאת חניה בתחומו (לאחר הכנת תכנית מפורטת). ביעוד שצ"פ אין כל אפשרות כזו. לאור כך בעניין זה דעתי עם דעתה של המשפה.

גם אם הגישה מרחוב ויצמן תיחשב לסטטוטורית כלפי תכנית רע/במ/2004, הרי מרגע שכלי רכב עבר את קו הכניסה למתחם דרך השער אין לו לאן להמשיך, פשוט אסור!

ברי גם, כי הועדה המקומית לא היתה מאפשרת גישה למוסד ו/או חניה בשטח המוגדר כשצ"פ בניגוד להוראות התכנית.

סיבה שלישית היא הוראות תכנית מח/115. בהוראות התכנית מודגש כי לא תהיה גישה למתחם דרך כביש 4 או מהמחלף. ככל הנראה הוראה זו איננה כוללת את הפתרון הזמני שהוצג כאמור לעיל בעניין בית האריזה.

על כן מסיבות אלו, איני יכול לקבל את הטענה שהמצב הקודם כלל גישה מרחוב ויצמן ומשום כך לקבוע את ירידת הערך למגרשי התובעים שעתה כל התנועה למגרש הפוגע לכאורה עובר בצמוד למגרשם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הטענה לסבירות הגישה למתחם רק דרך הקטע הצמוד למגרשי התובעים</u>:

את טענתה זו של המשפה אף שהיא מגובה בחוות דעת אדריכלית אינני מקבל.

החזית הדרומית של חלקה 151 היא באורך של 157 מ' מדוד גרפית.

לא הוכח ולטעמי גם לא ניתן לקבוע שהכניסה למתחם לא יכולה להיות בנקודות רבות לאורך קטע נבחר בקו הגבול הדרומי. יש לתת קרדיט למתכנני ערים, אדריכלים, מהנדסי תנועה ויועצים אחרים בתחום ואני משוכנע שיצירתיות אנשי המקצוע הללו מגיעה רחוק בכל הנוגע לפתרונות נדרשים או מאולצים.

לטעון שהמקום האחד והיחיד לגישה לרכב למתחם הוא אך ורק בצמוד למגרשי העוררים זה צעד רחוק מידי מהמציאות לטעמי. בטח ובטח כשמדובר על מבחן השוק.

אני גם משוכנע שאילו היינו מבקשים לתת את המתחם לתכנון למוסד (במצב הקודם) אך בתנאי אחד והוא: שלילת הגישה למתחם בצמוד לבתי העוררים, הינו מקבלים יותר מפתרון אחד.

ניטול לדוגמה את הפתרון שהוצג בפני ועדת הערר הנכבדה על ידי יועץ התחבורה של העוררים, מר עדי זלינגר, יועץ תחבורה במסמך הנושא את התאריך 03.05.2020.

חוות דעת זו, מציגה לפחות שני פתרונות גישה שונים אפשריים למתחם במצב החדש (ראה עמודים 5 ו-6 לחוות דעתו). גישה אפשרית אחת מסתעפת מרחוב הכלנית מדרום, צפונית מערבית לקרן הרחובות הכלנית והרקפת (שהינו דרך משולבת המהווה גישה לבניינים בבניה רוויה נמוכה, וגישה אפשרית נוספת גם היא מרחוב הכלנית, צפונית מזרחית לאותה קרן רחובות.

אזכיר, כי הצגת הפתרון על ידי מר זלינגר היתה לגישה תת קרקעית שהינה כניסה מורכבת יותר מאשר כניסה למתחם במפלס אחד עם הרחוב.

הצגת הפתרון המוצע לא נדונה בועדת הערר הנכבדה בטענה, כי הדיון צריך להתמקד בירידת הערך ולא בענייני פתרונות תכנון ובכלל זה פתרונות גישה למתחם בשלב זה. יחד עם זה לא ראיתי דחיה מקצועית להצגת הפתרונות שהוצגו.

עוד לעניין זה, כאמור ולכל הפחות לעמדת צד ג', הרי שלא היה שום צורך להקים במצב הקודם מרתפי חניה, שהרי תקן החניה למוסד (דיור מוגן או בית אבות) הינו תקן מופחת.

כלומר, ברור שמדובר במצב הקודם בכניסה למתחם דרך רחוב הכלנית מדרום באותו מפלס של הרחוב ומבלי צורך לירידה למפלס נמוך יותר.

לאור כך, הרי שיכול להיות פתרון נוסף במצב הקודם לגישה למתחם והוא: יצירת כיכר וגם אם כולה או רובה תהיה על חשבון שטח למוסד, בדיוק בקרן הרחובות הכלנית והרקפת ואז תווסת התנועה לכיוונים מזרח ומערב ברחוב הכלנית וכן גישה דרומה לרחוב ללא מוצא (הרקפת) <u>וגישה למתחם המוסד בפניה צפונה</u>.

יוער כי פתרון דומה של כיכר ניתן בסופו של דבר בתכנית רע/708 והוא כולל גם ירידה למרתף חניה.

הינה כי כן, הוצגו לפחות 3 פתרונות גישה למתחם על קטע רחוב של עשרות מטרים בלבד (כ-80 מ') מתוך אורך חזית של 157 מ'.

לכן יש לתת קרדיט לתכנון מקצועי אחר אפשרי לגישה למתחם במצב הקודם, תכנון שאף יכול להיות סביר יותר ולא לקבוע נחרצות שלא תיתכן גישה אחרת למתחם מלבד אותו קטע ספציפי הצמוד פיזית למגרשי העוררים, על אף שגם הוא אפשרי ולא נשלל.

משנקבע שהגישה למתחם במצב החדש תהיה בצמוד למגרשי העוררים יש יסוד לקבוע כי זהו שינוי מהותי ממצב קודם עם אפשרות גישה אחרת למתחם.

עתה נותר לקבוע האם השינוי הינו בעל השפעה? אם לאו?

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נפח התנועה ומיקום החניה:

עיינתי במסמכי התכניות, בשומות ומסמכי הצדדים ופרוטוקול ועדת הערר, ואלו מסקנותיי:

במצב הקודם חלה על הנכס תכנית רע/2004 שסימנה את השטח כמגרש תמורה מס' 2037, ביעוד שטח למוסד פרטי (בית אבות ו/או דיור מוגן) בשטח 6,703 מ"ר. יתרת שטח חלקה 151 הינה דרכים ושצ"פ.

בשטח מוסד הותר לבנות בניין בן 3 קומות, שטח בניה עיקרי 90%, שטחי שירות 30% (לא כולל חניה וממ"ד), בתכסית של 50%. סה"כ 150 יח"ד בשטח ממוצע ליחידה של 50 מ"ר.

מבחינת תקן החניה, במצב הקודם והן במצב החדש של תכנית רע/708 (בגינה הוגשה התביעה), היה תקף תקן החניה הישן משנת 1983.

ביעוד בית אבות ו/או דיור מוגן נדרש מקום חניה אחד לכל "4 חדרי שינה". בסה"כ בתכנית הותרו 150 יח"ד, כאמור ממוצע ליחידה 50 מ"ר. מקובל ששטח חדר הינו 25 מ"ר בממוצע ולכן דירת 50 מ"ר הינה דירת שני חדרים. חדר אחד מהווה חדר שינה והשני מהווה חדר מגורים. לפיכך נדרשו 38 מקומות חניה לכל הפחות (תקן מינימום) ל-150 חדרי שינה.

יתרת שטח מגרש 2037 לאחר ניכוי תכסית של 50% הינה כ-3,350 מ"ר.

מתוך זה נפחית שטח לגינון באופן מינימלי בשיעור של 20% (1,214 מ"ר).

נותר שטח מגרש לחניה של 2,680 מ"ר. שטח חניה עילי כולל שטח תמרון מחושב בדר"כ לפי 25 מ"ר למקום חניה. כלומר, יתרת שטח המגרש יכולה לספק חניה גם ל-107 רכבים או בכל קומבינציה אחרת שתאפשר גם חניות תפעוליות ככל הנדרש.

במצב החדש בהתאם לטבלת מאזן החניה נדרשות 347 מקומות חניה וכאמור כל החניות תהינה ב-3 קומות המרתף.

כלומר שבמצב החדש מגיע לפי 3 ועד פי 4 כלי רכב מהמצב הקודם. הכל בהנחה כי לא מדובר בהקמת מרתף חניה תת קרקעי במצב הקודם.

כך או כך, ברי כי מספר החניות שהיו מנוצלות היה קטן לאין שיעור מדרישת החניה במצב החדש. אציין כי גם במצב החדש קיימת דרישה לחניה תפעולית אחת עילית.

יצוין כי מספר מקומות החניה אינו מעיד על מספר כלי הרכב שייכנסו לחניה, או למרתף החניה, שכן קיימת תחלופת כלי רכב שנכנסים ויוצאים יותר מפעם אחת ביום, בעיקר כלי רכב המגיעים למרכז המסחרי.

בין יתר טיעוני המשפה עלתה טענה כי היות ובמצב החדש כל החניה מחויבת להיות במרתף, מצב זה שיפר את מצבם של העוררים שמצב הקודם היו "זוכים" לחניה עילית על כל ההשלכות שיש בה. בין היתר הסתובבות הרכבים למציאת חניה, רעש מצופרי אזהרה בעת ביצוע נסיעה ברוורס וכד'.

לטענה זו אף נעזרה המשפה באדריכלית שהסבירה גם בעת הדיון מדוע באופן טבעי החניה היתה פונה דווקא כלפי מגרשי העוררים ולא לצד השני. בין היתר טענה, כי לנגד כל מתכנן היה יעוד השצ"פ מכתיב את אופן הבניה כך שהיא היתה נוטה לכיוון מזרח הוא הכיוון של השטח הפתוח ואילו החניה הפתוחה היתה ממוקמת בכיוון בתי העוררים תוך ניצול קו הבניין של ה-8 מ'.

מצד העוררים לא ראיתי חוות דעת כלשהי הטוענת אחרת מדעת המשפה לעניין מיקום אותה רחבת חניה.

שקלתי למנות אדריכל/מתכנן עיר ולהפנות אליו מספר שאלות כגון: מה הוא המיקום הטוב ביותר למיקום החניה העילית? האם חניה הרחוקה ביותר מבתי העוררים בכלל אפשרית? האם בהינתן מגבלת תכנון שלא תהיה חניה הסמוכה לבתי העוררים תכנון בית האבות היה נפגע?

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

החלטתי בסופו של דבר שלא למנות אדריכל לצורך מענה מקצועי לשאלות הללו וזאת על מנת שלא להכביד באופן כספי על הצדדים.

יחד עם זאת ובדומה לנושא הכניסה לחניה שהתייחסתי לעיל, אני משוכנע שבהינתן מגבלת תכנון לאי מיקום חניות פתוחות בצמוד לבתי העוררים היו גם היו אפשרויות תכנון שיעמדו ביעד וזאת מבלי לפגוע בזכויות הניתנות למוסד ותוך ניצול מירבי של כל השטח. אני לא מסכים עם האמירה שנאמרה בעת הדיון על ידי האדריכלית, הגב' יעל אוקו, כי: "כל אדריכל שיסתכל על השטח היה עושה זאת כך".

לאור כך, אני סבור כי מיקום החניה הפתוחה במצב הקודם אל מול מגרשי העוררים אינו מחויב במציאות ואפשרות סבירה אחרת היא שדווקא הבניה היא זו שהיתה פונה לבתי העוררים תוך ניצול נכון של השטח של אזור הבניה ברצועת קווי הבניין לצורך צמחיה גבוהה למשל, להסתרת השכנים מעיני הדיירים במוסד.

סיכום ביניים:

הגישה למתחם כולו ולחניה הפתוחה בפרט יכול היה להיות מאמצע הצלע הגובלת ברחוב הכלנית עם סבירות גבוהה של יצירת כיכר המשלבת גם את הכניסה לרחוב הרקפת ולמתחם.

המתחם הבנוי של המוסד על 3 הקומות שמותרות בו היה יכול להיות לאורך רחוב הכלנית, לאורך בתי העוררים וחלקו אף פונה לכיוון צפון. בתכנון מעין זה (כעין האות "ח") הייתה רחבה פתוחה לכיוון מזרח וצפון, רחבה המשלבת חניה וגינון ובשוליה משתלב גם שטח ציבורי פתוח מטופח.

אקדים ואענה על טענה אפשרית של המשפה והמשיבה כי השמאי המייעץ איננו בעל הכשרה בתחום התכנון והאדריכלות ואינו יכול לשרטט מתאר למתחם, כי כל המתואר לגבי אופי תכנון אפשרי הוא בגדר הסביר שאינו מצריך דקדוק מקצועי בשלב המתארי/רעיוני שלו.

עוד אציין כי אינני מסכים עם הקביעה שרחוב הכלנית משמש עורק חלופי לחיבור בין רחוב אחוזה לויצמן. אני מסכים שאין מדובר ברחוב צדדי ושקט. הרחוב משמש כרחוב מאסף המוביל בעיקר מערבה לכיוון רחוב עקיבא ומשם לרחוב ויצמן, אך אין אליו גישה נוחה לבאים מויצמן, שכן הפניה שמאלה מרחוב עקיבא בוטלה לפני שנים בכדי להוריד עומס תחבורתי מהרחוב וכדי שלא להפכו לעורק חלופי.

הרחוב אף לא משמש את הבאים למתחם האוניברסיטה הפתוחה באופן שמכביד על הסביבה. למתחם האוניברסיטה הפתוחה ישנה גישה ראשית מדרך האוניברסיטה שממזרח, דרך היוצאת מתוך הלולאה הדרום מערבית של המחלף ובמקביל לכביש 4. אמנם בצידו המערבי של המתחם קיים שער נוסף בסמוך לכיכר הכלנית-רבוצקי, אך שער זה משמש אך ורק ליציאת כלי רכב. מבירור שלי מול גורמים באוניברסיטה הפתוחה עולה כי מדובר ביציאת כלי רכב בלבד ולמשך מספר שעות מוגדרות ביום.

<u>מטרדי רעש מהרמפה ומהחניון התת קרקעי:</u>

כאמור, אני סבור כי מיקום הרמפה בסמיכות לבתי העוררים מהווה פגיעה בערכם של מקרקעי העוררים, מהסיבה שנפח התנועה שייכנס וייצא מחלקה 151 הינו בין פי 3 לעד פי 4 ממספר כלי הרכב שהיו אמורים להיכנס אליו במצב הקודם ביעוד כמוסד.

<u>רעשים מהרמפה יכולים להיגרם ממספר מקורות:</u>

בשונה מכניסת רכב למגרש חניה באותו מפלס של הרחוב על כל המגרעות שכבר נמנו כגון רעש צופרי אזהרה לנסיעה ברוורס וכד', כניסה לחניון תת קרקעי רועשת הרבה יותר ולהלן מספר גורמי רעש קיימים בחניונים שונים בסביבה, אשר יכולים, בחלקם או בכללותם ובאי וודאות מסוימת, להיות גם בחניון זה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- שער ברזל בכניסה לחניון אשר נטרק, חורק, מרעיש
- כביש מחורץ למניעת החלקה אשר בעת מעבר רכב עליו נגרם רעש מגלגלי הרכב
- כך גם פסי הרעדה המותקנים מעל המסוע/הרמפה למניעת החלקה ולהאטה שמקפיצים את מרכב הרכב וגורמים לרעשים
- קולטני ניקוז מברזל במיקומים שונים לאורך הרמפה אשר מעבר כלי רכב עליהם עלול לגרום רעש, שכן הקולטנים מונחים על מגרעת ולא קבועים ומהודקים
- האצת כלי הרכב בעת עלייה למפלס הרחוב
- רעש בלמים בירידה למפלסי המרתף

וזאת עוד לפני שבחנו את אשר קורה בעת מעבר משאית במיקום זה, והכוונה למשאיות פינוי אשפה ומשאיות פריקה לשטח המסחרי, או רכבי אספקה של משלוחים למיניהם בעלי מנועי דיזל רועשים.

גורמים אלו הופכים למטרד מובהק כאשר הם בסמוך לבית מגורים ולא ניתן להתעלם מכך.

על פי חתך הרמפה מחוות הדעת של יועץ העוררים, מר עדי זלינגר, עולה כי בכדי לאפשר כניסת משאית, בין אם משאית פינוי אשפה ובין אם משאית אספקה לשטח המסחרי, יש לתכנן קומת מרתף בגובה של 4.5 מ' לפחות, ועל כן כל אורך הרמפה יהיה פתוח ולא מקורה, ומכאן שאין אפשרות לצמצום רעשים ופיח בזמן נסיעה על הרמפה על ידי קירוי.

רעשים אלו יפריעו מעט יותר למשפחת כנפי מהסיבה שהשצ"פ שהיה סמוך לפינה הדרום מזרחית של מגרשם, נגרע לטובת כביש וכיכר (בלשונם של העוררים שונה היעוד משצ"פ לדרך) וכן מהסיבה שכלי הרכב חשופים כברת דרך ארוכה יחסית בשיפוע מול מגרשם, כמתואר בחוות הדעת.

<u>פתרון קיר אקוסטי:</u>

במסמכי התכנית לא נקבע שייבנה קיר אקוסטי בין מגרשי העוררים לחלקה 151. ככל שהדבר סוכם על ידי הצדדים, הרי שיש להביאו בחשבון כאפשרות נפרדת בחוות דעתי זו. כך גם הונחיתי על ידי ועדת הערר לאחר בקשת הוראות לעניין זה שעלה בעת הדיון.

<u>אם כן, מהי הפגיעה האמורה במקרה דנן?</u>

חששם העיקרי של העוררים, המוצדק אגב כאמור לעיל, הינו בשל הרעש הצפוי מרמפת הכניסה והיציאה מהחניון התת קרקעי שמתוכנן בחלקה 151.

פס"ד עש(י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים, בעניין ו.מ ירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח', בעניין תביעה לירידת ערך עקב אישור תכנית במקרקעין סמוכים וסלילת כביש רחב הכולל קיר תומך גדול בגובה של כ-6 מ' אשר יפגע בנוף הנשקף מבתי התובעים. השמאי המכריע קבע כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% ושיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור שמש הינו 3%. כמו כן נכתב כי "השמאי התייחס להוראת סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים".

מחד, במצב הקודם ניתן היה לצפות לחניון פתוח ולכניסה מצידה המערבי של חלקה 151, אך מנגד, לא ניתן היה לצפות להגדלת עומסי התנועה בין פי 3 ועד פי 4, ובנוסף כניסת משאיות.

כאמור, במסמכי התכנית לא נמצא מידע לעניין בניית קיר אקוסטי אשר עשוי לתת פתרון לרעש מהכביש, ככל שייבנה, אך עדיין יובא בחשבון בעיניו של קונה סביר.

בתקנון התב"ע לא ניתנו הנחיות לביצוע קיר אקוסטי.

לא הוצגה בפניי חוות דעת אקוסטית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם ל"***בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים***", דוח סופי שנערך ע"י הצוות הכלכלי במשרד להגנת הסביבה עבור הועדה הבינמשרדית לתקן רעש מכבישים, נספח 10 ("***השפעת רעש מתחבורה על מחירי הדירות, ניתוח התועלת משקט***", מאת ד"ר ניר בקר, יועץ כלכלי), עולה כי ברחוב שקט דירה חזיתית יקרה מדירה עורפית ב-5%-10%. בממוצע נטען כי רעש מוריד את ערך הדירות בכ-1.4% לדציבל.

כמו כן נטען מתוך תוצאות כיול המחקרים בישראל, כי **<u>קיום קיר מנטרל מחצית מההשפעה הישירה</u>** של הרעש על ירידת הערך, וכי על כן תחום ירידת הערך הוא 0.625%-0.1875% לדציבל.

במחקר השמאי הממשלתי בנושא "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", שנערך בשנת 2002, נבחנה התועלת הכלכלית מהפחתת נזקי רעש הנגרמים מתנועת כלי רכב בכבישים עירוניים לדירות מגורים בבניה רוויה. המחקר אמד את השפעת האפקט הסביבתי (הרעש) על מחירי דירות מגורים, בשילוב עם מאפייני דירות פיזיים ומאפיינים שכונתיים, ונקבעה נוסחה לחישוב ההשפעה על שווי הדירות:

$PV = 0.9904647^{v} * 100\%$, כאשר v הינו העלייה ברמת הרעש בדציבלים מעבר ל-46 דצ'.

במחקר נקבע כי האפקט השלילי מקירבת כביש למגורים כולל מרכיב רעש, זיהום אויר וכד'.

בפרק 7 באותו מחקר, נקבע כי דירה החשופה לשני מקורות רעש נפגעת ב-5%, כאשר כביש ראשי מפחית 4% לעומת כביש פנימי, ללא קשר לנפחי התנועה. לפיכך ירידת הערך המיוחסת לכביש פנימי הינה 1%.

במקרה הנדון לא מדובר על כביש ראשי וגם לא פנימי, אלא במיקום הקרוב למקורות רעש נוספים כגון כביש 4 ורחוב ויצמן.

אני סבור כי מטרד הרעש יחמיר שכן הוא מתקרב באופן ממשי וברור לבתי העוררים, בדגש על תחבורה ציבורית בכיוון ממזרח למערב על רחוב הכלנית, כלומר בסמיכות לנכס 1, משפחת כנפי.

השמאי המייעץ מר מנחם מלוכנא בעניין ערר 9003/11, רחוב החלוצים 4 בהוד השרון, קבע ירידת ערך בשיעור 3% בשל כביש צר ברוחב של 12 מ', וירידת ערך בשיעור 15% בשל כביש אחר ברוחב 22 מ', רק על ההפרש בין 12 מ' ל-22 מ'. סך שיעור ירידת הערך בשל כביש ברוחב 22 מ' הינו 18%. אציין כי במיקום זה הוצעו פתרונות מיגון אם כי נראה שהשמאי המייעץ לא הביאם בחשבון לאחר קביעתו. השמאי המייעץ ציין כי מדובר על תכנון סביר התואם את הציפיה להתפתחות השכונה כחלק ממתחם המסווג במצב הקודם יעוד אזור מגורים ב'.

לעניין זה אציין כי במקרה שלפנינו **היעוד הקודם היה מוסד (בית אבות/דיור מוגן)** ובשיוך למרקם עירוני עפ"י תכניות מתאר ארציות ומחוזיות. בנוסף, אופי הבניה המתוכננת במצב הקודם הינה לסוג מסוים של מגורים אך לחלוטין לא בנייני ציבור.

השמאי המייעץ מר אמנון נזרי, לעניין ערר 9018/09, בעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197, קבע שיעור פגיעה בנכס בנוי של 10% בגין פגיעה עקיפה של תכנון כביש בסמוך לחלקה (רעש מכביש **<u>כולל</u> מיגון אקוסטי**). מדובר על כביש המהווה עורק תנועה עירוני (כביש מס' 200, המהווה חוליה מקשרת בין כביש 44 וכביש 431).

השמאי המייעץ מר מוטי דיאמנט בעניין ערר 9005/13, בקרית אתא, קבע ירידת ערך בשיעור 5% בגין אלמנט רעש מכביש ואובדן פרטיות, זאת בהינתן כביש קיים שמיקומו הוזז והן התקרבות מבנה לחזית הבית.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את טיעוני שמאי העוררים לפיהם קיימת ירידת ערך בשווי נכסי חלק מהעוררים בשל חשיפה לרעש מהכביש מצד רחוב הכלנית ומצד הרמפה.

ככל שייבנה במקום קיר אקוסטי, אני סבור שעל מנת לחסום רעש כלי רכב, ובכלל זה משאיות, עליו להיות לפחות בגובה של 6 מ'. אני מסכים עם שמאי העוררים שלקיר אקוסטי יש את החסרונות הנלווים שלו, כגון חסימת אויר ואור. אני סבור שקונה סביר היה מביא זאת בחשבון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עוד אציין כי במצב הקודם עפ"י תכנית רע/במ/2004 הותר להקים על חלקה 151 מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע, שהיה חוסם את הרעש מכביש 4 ומהמחלף, לעומת המצב החדש בו מתוכננים בניינים בני 11 קומות מעל קומת הקרקע, עם מרווחים ביניהם אשר לא יחסמו את הרעשים ואולי אף יגבירו אותם בשל משטר הרוחות.

במסגרת שומות מייעצות דומות שערכתי בעבר, סיירתי ברחוב דפנה בהוד השרון, הסמוך לשכונת אנצ'ילביץ' ואשר קצהו גובל בכביש מס' 531. במקום קיים קיר אקוסטי עד גובה של 6 מ'. סיירתי בסביבת רחוב סוקולוב בהוד השרון, שם בנוי קיר אך לא אקוסטי, וכן סיירתי ברחוב ההסתדרות בכפר סבא הגובל ביציאה מכביש מס' 531 ומופרד ע"י קיר אקוסטי אנכי ואופקי. לאור התרשמותי מהקיר האקוסטי במיקומים אלה, לעומת מיקום ללא קיר אקוסטי, אני מקבל את הקביעה שקיר אקוסטי מפחית ב-50% את מפגע הרעש, כפי שנקבע בדוח הצוות הכלכלי שהוזכר לעיל.

בשומה מייעצת שערכתי ברחוב השמיר בהוד השרון, בשל תכנון כביש עירוני בסמוך לחלקות העוררים, קבעתי כי ירידת הערך הנגרמת מכביש מס' 3 הינה בממוצע 20%, ובהינתן פתרון אקוסטי אני מביא בחשבון הפחתה בפגיעה של מחצית. במקרה הנדון, אני סבור כי הפגיעה נמוכה יותר בשל האפשרות למעבר כלי רכב ליד בתי העוררים גם במצב הקודם, אם כי בעצימות נמוכה בהרבה.

התכנית אכן הלכה צעד קדימה להקלת המטרד לטובת העוררים והוסיפה מעבר לרצועת השצ"פ (ברוחב 4 מ') עוד רצועת הפרדה של 2 מ' וקבעה גם שברצועת קרקע זו יינטעו עצים בצפיפות להפחתת המפגע. אין ספק שכל כברת דרך שהולכת להקלה על העוררים עוזרת במקצת.

לאור כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי ראש הנזק של "רעש" בשל הקמת הרמפה בסמוך לבתי העוררים גורם לפגיעה בשיעור מירבי של 5%. את שיעור הפגיעה המירבי נכון לקבוע לנכס 1, משפחת כנפי, שכאמור וכמפורט לעיל נפגעת יותר. נכס 2, משפחת אלוני, נפגע ברמה של כ-20% פחות מנכס 1 ולכן שיעור הפגיעה המירבי לגביו יעמוד על 4%.

רמת הפגיעה במקרקעי העוררים ככל שייבנה קיר אקוסטי (בדיקה שועדת הערר הנכבדה הורתה לי לבחון):

מקובלת עליי טענתם של העוררים כי קיר אקוסטי עלול ליצור נזק אחר של הצללה ומפגע אסתטי, כמו גם חסימת אור, חסימת שמש, חסימת אויר ואוורור, והסתרת נוף. איני מסכים עם מסקנת העוררים שאין בקיר אקוסטי כדי להביא לצמצום הפגיעה הכוללת.

לסיכום עניין זה אני סבור כי הקיר האקוסטי ככל שייבנה יש בו כדי להפחית את עוצמת הרעש והפיח הנובעת מהרמפה המהווה את הגישה הראשית והיחידה לכל המתחם, אך הקיר עצמו טומן בחובו גם מטרדים ונזקים אחרים שפורטו ועם חלקם אני מסכים.

לכן צמצום הרעש כשלעצמו הינו ברמה של 50% אך המטרדים והנזקים האחרים מצמצמים את ההקלה מעצם הקמתו של קיר אקוסטי.

לאור כך סביר כי רמת ההפחתה של הקיר האקוסטי, כשמרכיב זה מגלם את הנזקים והמטרדים הנובעים מבנייתו, מגיע לכדי 40%.

<u>טענות להשבחה:</u>

<u>מיסוד רעשים מכיוון המחלף:</u>

לטענת צד ג' שלושת הבניינים הגבוהים, כ-11 קומות במצב החדש, תורמים למיסוד הרעש שקיים מאזור המחלף.

אינני מסכים עם טענה זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תכסית הבניה במצב הקודם היתה 50% בבנייה של 3 קומות. כאמור, אין תכנית בינוי למצב הקודם קרי, לתכנית רע/במ/2004, אך מנגד ניתן להבחין כי קווי הבניין של התכנית מקבילים לכל אורך מגרשם של העוררים.

בתכנית רע/708 זו התכנית הפוגעת הנטענת, שיעור התכסית לניצול עומד על 35% בלבד. לתכנית זו יש נספח בינוי ובו נראים שלושה בניינים בגובה כולל של 11 קומות ובמרווחים מחייבים של 18 מ' בין האחד לשני.

כלומר, מבחינת החשיפה לרעשים, תכסית של 50% מהווה מיסוך גדול יותר ביחס לתכסית של 35%. עוד אציין כי בתי העוררים אינם עוברים את ה-3 קומות כך שמיסוך של 50% בגובה של 3 קומות בהחלט היה מספיק להם.

לסיכום עניין זה, אינני מסכים כי קיימת השבחה בגין מיסוך רעשים מעצם הבינוי החדש לעומת הקודם.

<u>יתרון לשטחי מסחר בבניין השני בתכנית החדשה</u>:

המשפה טוענת כי קביעת היעוד החדש למסחר הכולל כ-500 מ"ר הינו מרכיב שיש בו כדי לתרום לעליית שווים של מקרקעי העוררים. מנגד טוענים העוררים כי קיים מרכז מסחרי בהמשך הרחוב שהינו אף גדול יותר, כך שהמסחר כאן מיותר. מעבר לכך, טוענים העוררים, הועדה עצמה אמרה שלאור התנגדות התושבים מבוקש להקטין את שטח המסחר. השכנים מתנגדים למסחר ולא רואים בו יתרון.

איני רואה יתרון לנכסי העוררים עקב המצאות שטח מסחרי בסמוך לבתיהם עד כדי קביעה ששווי המקרקעין שלהם עלה עקב מרכיב זה בלבד.

כאמור, ככל שישנו מרכז מסחרי שכונתי שאף גדול יותר, יעדיפו העוררים להשתמש בשירותיו של האזור המסחרי האחר.

בנוסף לכך לא ניתן לקבוע מה יהיו השימושים האמיתיים שיפעילו את המרכז המסחרי.

אם יהיו אלו שימושים יעילים ואטרקטיביים, ייתכן שעומס התנועה יגבר וכך גם עומס החניה ברחוב על אף החניה במרתף לבאי המסחר, ומכאן שיוצא שכרו בהפסדו.

מאידך, ככל שהשירותים יהיו מינוריים ולא אטרקטיביים במיוחד, אז לבטח גם לעוררים עצמם לא יהיה אינטרס מובהק להשתמש דווקא בשירותים אלו במרכז המסחרי שלידם.

לאור כך לא נראה כי ניתן לקבוע כי ערך המקרקעין הושבחה בגין מרכיב המסחר בתכנית רע/708 כפי שנטען על ידי המשפה.

<u>טענת השבחה בגין הרחקת הבינוי במגרש הפוגע כלפי בתי העוררים</u>:

המשפה טוענת כי במצב הקודם המרחק בין בתי העוררים ובין הבינוי בחלקה הגובלת עומד על 15 מ' (8 מ' קו בניין + 4 מ' רוחב השצ"פ המפריד + 3 מ' קו בניין פנימי של בתי העוררים).

לעומת זאת במצב החדש המרחק גדל ועומד על 23 מ' (14 מ' קו בניין + 2 מ' מקצה השצ"פ המפריד + 4 מ' השצ"פ + 3 מ' קו בניין פנימי במגרשי העוררים).

עצם הרחקת הבינוי יוצרת השבחה לטענת המשפה.

לעניין זה ראוי להזכיר כי אמנם מרחקי הבניה בין קירות בתי העוררים לבינוי בחלקה הפוגעת גדלו בהפרש של 8 מ', אך מאידך קיים הבדל משמעותי ביותר בין בניין של 3 קומות במרחק של 15 מ' ובין בניין של 11 קומות במרחק של 23 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ואם נמדוד ולו באופן גס את שיעור השינוי נגלה כי שיעור ההפרש בין המרווח של 23 מ' במצב החדש לעומת 15 במצב הקודם עומד על כ-53%. מנגד הגבהת גובה הבניין החדש ל-11 קומות לעומת הגובה המותר במצב הקודם 3 קומות מהווה הפרש בשיעור העומד על כ- 366%!!!

לכן, נכון היה מבחינה תכנונית לאזן ולו במעט את מרחקי הבניה המינימליים בין שני מצבי התכנון. אך מכאן ועד לקבוע השבחה, המרחק גדול ואינו מצדיק זאת.

לאור כך, איני מקבל את טענת ההשבחה לעניין זה.

<u>השבחה בגין פינוי מטרד והתחדשות עירונית שמציע הפרויקט ומיתוגו:</u>

המשפה טוענת כי התכנית מאפשרת פינוי מטרד במקרקעין שפעל ושימש עד לפני תקופה קצרה כבית אריזה לתפוחי אדמה ותוצרת חקלאית, מפעל שגרם למספר מטרדים במישור החזותי, התנועתי ובכלל זה כלי רכב כבדים.

בנוסף טוענים, כי יש לראות בתכנית רע/708 כעין תכנית "התחדשות עירונית" ואף יש בתכנית מיתוג לפרויקט שיבנה בתחומו. אלה יעלו את ערך הנכסים של העוררים במיוחד ביחס למצב הקודם על חסרונותיו.

נדמה לי שגם המשפה עצמה מבינה שאין לראות בבית האריזה שהיה קיים עד לאחרונה כמצב הקודם לעניין בחינת ירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 ולכן הטענה אינה במקומה.

ברור לכל, כי יש להתייחס למצב הקודם כמוסד פרטי (בית אבות/דיור מוגן) ולא בית אריזה. כך גם הובא לכל אורך מסכת הראיות וההסברים שבאו לידי ביטוי בכתב הערר ובצרוף חוות דעת שונות מטעמם.

לטענת ההשבחה מעצם ביצוע "התחדשות עירונית" שכביכול מביאה איתה תכנית רע/708, טענה שנתמכת על ידי השלמת מסמכי שמאית המשפה הגב' שרית נחמקין בן ארי (נספח ז' לתשובת המשפה) אומר בזהירות, כי אינני מקבל טענה זו.

ראשית, לא מדובר על אזור נידח או שכונה נחשלת בתחום העירוני של רעננה. הסביבה הינה סביבה טובה ומאופיינת בבנייה דלילה יחסית. בסביבה המיידית בכלל ובמגרש הגובל בפרט לא קיימים בתי מגורים בבנייה רוויה ישנה של בתים המטים ליפול. המגרש בעת תפקודו כבית אריזה כלל מבנים וסככות בני קומה אחת ולאחרונה הינו מגרש פנוי וריק.

אין להשוות מקרה זה ל"התחדשות עירונית" במובנה הנכון. אין מחלוקת כי יתרונותיה של בניה בהתחדשות עירונית גדולים ביחס לבתים ישנים כשהם עצמם יכולים להוות מטרד ובדרך כלל גם האוכלוסיה שם הינה חלשה.

זאת ועוד, כאמור השכונה הינה שכונה שקטה עם בניה שאיננה עוברת את ה-5 קומות. השכונה לא זקוקה לתכנון מסוים שיזניק את איכות החיים שבה. הקמת בניינים גבוהים בני 11 קומות היא מעבר למקובל בסביבה הקרובה והינה חריגה ואין בבנייה מסוג זה כדי לתרום לנכסים צמודי קרקע <u>ובטח לא לשני הנכסים היחידים הגובלים פיזית עם המגרש לבניה רוויה, נכסי העוררים.</u>

<u>טיעון שמאי המשיבה לעניין קירבה לשטח בנייני ציבור:</u>

אני סבור כי טיעון זה אינו רלוונטי לענייננו, שכן מדובר במצב הקודם בשטח למוסד פרטי מוגדר - בית אבות/ דיור מוגן, ולא לשטח לבנייני ציבור ללא הגדרת שימוש.

לא זו אף זו, כי לו היה במקום יעוד לבנייני ציבור, הרי שתקן החניה היה שונה לחלוטין.

ובכלל, גם אם נבחן את הרציונל של מחקר דלפי בעניין שטח ציבורי, יש להבין כי שמאי מקרקעין כן מנסה לבחון איזה שימוש עלול או עשוי לקום מול הנכס אותו הוא שם. יש שימושים ציבוריים שההפחתה יכולה להיות אף יותר מהממוצע בסקר בין השמאים והם שימושים בקצה העליון של הסקאלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעומת זאת ישנם שימושים שרמת ההפחתה לנכסים סמוכים בגינם הינה פחותה. לטעמי, בית אבות/דיור מוגן ציבורי שגם מיועדים להפקעה בידי הרשות המקומית הם לא מהשימושים הציבוריים שבגינם תינתן הפחתה גדולה ואני מעריך שההפחתה תהיה על הצד הנמוך של הסקאלה.

מכל מקום המוסד כאן כלל איננו מוגדר כלל כבנייני ציבור, אלא כמוסד פרטי שישמש כבית אבות או כדיור מוגן. יש לזכור שלאורך הדיון צד ג' מנסה לשוות למוסד במצב הקודם כדיור מוגן עם תכנון חדשני, עם מרחבים ופתרונות חניה מרובים שכן הוא היה מיועד לאנשים שעדיין כוחם במותנם ולא כמוסד שיאכלס את האוכלוסיה המבוגרת יותר הכוללת תשושים וסיעודיים.

כך או כך, מוסד פרטי כדיור מוגן או כבית אבות זוכה להתייחסות אחרת מבחינת השפעתו על בניינים סמוכים/צמודים לו.

<u>טיעון שמאי המשיבה לאפשרות להקמת שטח לאולמות כנסים, מועדון קשישים ועוד:</u>

הטענה היא כי במצב הקודם היו צפויות לעוררים הפרעות מגורמים נוספים כגון הקמת שטח לאולמות כנסים, מועדון קשישים וכד'. עתה משבוטל היעוד לשטח מוסד פרטי כבית אבות או דיור מוגן, הרי ששלילת השימושים הללו גרמה לעליית שווי מגרשי העוררים.

בעניין זה אני מקבל את טענת שמאי העוררים לכך שבהתאם לשטחים שהותרו במצב הקודם, לא נותר עודף שטחים עיקריים נרחב, אם בכלל, לשימושים אותן טוען שמאי המשיבה. מבחינת השטחים עולה, כי שטח מגרש מס' 2037 הינו 6,703 מ"ר.

הותר לבנות 90% שטח עיקרי (6,032.7 מ"ר), ומכאן שעבור 150 יחידות מתקבל שטח של כ-40 מ"ר עיקרי ליחידה, בעוד שלפי התב"ע שטח ממוצע ליחידה הינו 50 מ"ר, ובסה"כ 7,500 מ"ר עיקרי.

שטחי השירות מסתכמים בעד 30% (לא כולל חניה וממ"דים) ובסה"כ 2,010.9 מ"ר שאמורים לשמש למעברים, חדרי תפעול כגון חדר כביסה, מחסנים, חדרי קירור, ועוד.

מכאן שאין עודף שטחים בתב"ע לבניית שטחי ציבור נרחבים, או לחילופין לא כל החדרים בתב"ע היו ממומשים ומכאן שהיו נדרשים פחות פתרונות חניה לכלי הרכב. ההנחה הינה כי לא לכל יחידת דיור ייבנה ממ"ד, אלא לכל קבוצת חדרים יבנה ממ"ק.

<u>טיעון שמאי המשיבה והמשפה לעניין הציפיות לשינוי יעוד בהתאם לתמ"א 35:</u>

אני סבור כי גם לטיעון זה אין כל רלוונטיות בענייננו, שהרי היעוד של חלקה 151 נקבע במסגרת תכנית מפורטת רע/במ/2004 שאושרה כבר בשנת 1996, ומכאן שהעוררים ידעו מהו היעוד והשימוש המתוכננים בחלקה השכנה. העוררים לא יכלו בשום שלב לשער כי יעוד השטח ישתנה.

<u>סיכום לעניין ההשבחות הנטענות:</u>

ועדת הערר הנחתה אותי לבחון את הפגיעה במקרקעי העוררים ככל שישנה וזאת לאור ההשבחות אותם הביאה התכנית החדשה ככל שיש כאלה.

לעניין זה צד ג' וכן המשיבה ניסו לזקוף לזכות התכנית במצב החדש רע/708 לא פחות מ-6 ראשי השבחה שונים שבגינם עלה שווים של מקרקעי העוררים ומשום כך, יש לבצע קיזוז ככל שקיימת פגיעה באותם המקרקעין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אני סבור כי כל אותם ראשי השבחה שפורט אינם משביחים את נכסי העוררים וגם זאת בלשון זהירה.

אני גם סמוך ובטוח, כי ככל והעוררים יבקשו למכור את נכסיהם, הועדה המקומית לא תדרוש מהם היטל השבחה בגין אישורה של תכנית רע/708 ולו מהסיבות שמניתי לעיל.

דרישה כזאת לכאורה מעוגנת בחוק שכן העוררים גובלים עם המקרקעין "המשביחים".

לאור כך, הפגיעה במקרקעי העוררים תעמוד בפני עצמה וללא קיזוז של השבחות נטענות, שכן אין כאלה בתכנית הפוגעת רע/708.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי העוררים הביא עסקאות מהסביבה, כאשר שתיים מהם הן במיקום פנימי בשכונות טובות יותר, ועל כן עסקאות אלו לא הובאו על ידי בחשבון.

איתרתי סה"כ 6 עסקאות בסביבה הקרובה, כאשר אחת מהן (הקישון 4) לא נותחה על ידי מהסיבה שהיתר הבניה לא אותר בתיק הבניין. מעסקאות אלו חילצתי שווי קרקע באופן הבא:

בניתוח נתוני ההשוואה הובאה בחשבון התאמה למיקום ולמועד, הופחת שיעור יזמות 2-5% בהתאם לשנת הבניה, הופחתו עלויות הבניה לפי השטחים הבנויים בהיתר ובהתאם למחירון "דקל" למועד הקובע[5], בתוספת בשיעור 30% עלויות עקיפות (מגלם השקעה בחצר) ומע"מ בהתאם לשיעורו במועד הקובע. בהפחתת עלויות הבניה הובא בחשבון מקדם פחת 0.8.

בעסקה בכצנלסון 54 הובא בחשבון כי העסקה הינה לבית ותיק המיועד להריסה, ועל כן הובאו בחשבון עלויות הריסה ולא עלויות בניה.

היתרה לקרקע הותאמה לשטח מגרש ממוצע של 235 מ"ר.

סידורי	תאריך	גו"ח	כתובת	מהות הנכס	שנת בניה	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר עסקה	הערות
1	10/04/2014	6578/534/2	השיטה 3-5	קוטג' דו משפחתי	2000	235.5	219.5	₪ 3,200,000	קרוב לויצמן
2	16/02/2014	6578/441/1	הקישון 4		1996	250.5	158.5	₪ 3,980,000	עורפי לויצמן
3	20/08/2014	6578/457/2	הארז 10		1999	295	173	₪ 3,750,000	פנימי על רבוצקי
4	23/07/2017	6578/535	הכלנית 12-14		1996	235.5	263	₪ 3,950,000	עורפי לויצמן
5	05/07/2017	6578/436	הקישון 12		2002	250	248	₪ 4,300,000	קרוב לויצמן
6	26/12/2013	7655/200/1	כצנלסון 54	בית להריסה		335.5	72	₪ 2,200,000	חזית לויצמן

התאמה למועד	התאמה למיקום	ניכוי יזמות בית פרטי 2-5%, בהתאם לשנת הבניה	עלויות בניה (ישירה + עקיפה), כולל מע"מ, והפחתה לפחת	יתרה לקרקע כולל מע"מ	התאמה לשטח מגרש 235 מ"ר
1.05	1	₪ 3,230,769	₪ 1,232,179	₪ 1,998,591	₪ 1,998,591
1.055	1	₪ 4,056,908	₪ 1,213,702	₪ 2,843,206	לא אותר היתר הבניה
1.04	0.9	₪ 3,384,764	₪ 966,944	₪ 2,417,820	₪ 2,417,820
0.9	1	₪ 3,434,783	₪ 1,244,762	₪ 2,190,021	₪ 2,190,021
0.9	1	₪ 3,714,012	₪ 1,297,513	₪ 2,416,498	₪ 2,416,498
1.06	1	₪ 2,332,000	₪ -30,000	₪ 2,302,000	₪ 2,302,000
			סה"כ שווי ממוצע למגרש 235 מ"ר		**₪ 2,264,986**

[5] 4,690 ₪ למ"ר מרתף, 4,280 ₪ למ"ר עילי נכון למחירון "דקל" מחודש יולי 2015

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום ממצאים לנכס 1 - בית משפחת כנפי, חלקה 539:

סיכום שטחי הבניה לפי ההיתר:

רכיב	
מרתף כולל ממ"ד	50.44
קומת קרקע	74.93
קומה א	65.65
עליית גג	22.66
סה"כ שטח עיקרי עילי	163.24
סה"כ בנוי	213.68

נכס 1 קיבל היתר בניה בשנת 2000, ועל כן הובאה בחשבון הפחתה לגיל הבנוי במקדם 0.8, ושיעור יזמות 4%. שיעור יריידת הערך לנכס 2 הינה 5% בשל קירוב רחוב הכלנית לנכס הנדון. קביעת שווי המקרקעין ויריידת הערך:

רכיב	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	עלויות עקיפות	מע"מ	הפחתה לגיל הבנוי	סה"כ עלות בניה למ"ר כולל מע"מ	סה"כ עלות בניה
שטח עילי	163.24	₪ 4,280	1.3	1.18	0.8	₪ 5,252	₪ 857,404
שטח מרתף כולל ממ"ד	50.44	₪ 4,690	1.3	1.18	0.8	₪ 5,756	₪ 290,311
					שווי הבנוי כולל מע"מ		₪ 1,147,715
					שווי מגרש 235 מ"ר כולל מע"מ		₪ 2,264,986
					סה"כ שווי המקרקעין לפני יזמות		₪ 3,412,701
					יזמות (שנת בניה 2000)		1.04
					סה"כ שווי כולל יזמות ומע"מ		₪ 3,549,209
					שיעור יריידת הערך		5%
					סה"כ יריידת הערך ללא קיר אקוסטי		**₪ 177,460**
					סה"כ יריידת הערך בהתחשב בבניית קיר אקוסטי (40% הפחתה)		**₪ 106,476**

סיכום ממצאים לנכס 2 - בית משפחת אלוני, חלקה 538:

סיכום שטחי הבניה לפי ההיתר:

רכיב	
מרתף כולל ממ"ד	62.61
קומת קרקע	72.71
קומה א	72.27
עליית גג	42.29
סה"כ שטח עיקרי עילי	187.27
סה"כ בנוי	249.88

נכס 2 קיבל היתר בניה בשנת 1996, ועל כן הובאה בחשבון הפחתה לגיל הבנוי במקדם 0.8 לשטח המרתף, והפחתה במקדם 0.95 לשטחים העיליים שעברו שיפוץ והרחבה בסוף שנה 2013. כמו כן הובא בחשבון שיעור יזמות 5%, מאותה סיבה של שיפוץ והרחבת הבנוי. שיעור יריידת הערך לנכס 2 הינה 4%. קביעת שווי המקרקעין ויריידת הערך:

רכיב	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	עלויות עקיפות	מע"מ	הפחתה לגיל הבנוי	סה"כ עלות בניה למ"ר כולל מע"מ	סה"כ עלות בניה
שטח עילי	187.27	₪ 4,280	1.3	1.18	0.95	₪ 6,237	₪ 1,168,049
שטח מרתף כולל ממ"ד	62.61	₪ 4,690	1.3	1.18	0.8	₪ 5,756	₪ 360,356
					שווי הבנוי כולל מע"מ		₪ 1,528,405
					שווי מגרש 235 מ"ר כולל מע"מ		₪ 2,264,986
					סה"כ שווי המקרקעין לפני יזמות		₪ 3,793,391
					יזמות (הנכס שופץ והורחב בסוף 2013)		1.05
					סה"כ שווי כולל יזמות ומע"מ		₪ 3,983,060
					שיעור יריידת הערך		4%
					סה"כ יריידת הערך ללא קיר אקוסטי		**₪ 159,322**
					סה"כ יריידת הערך בהתחשב בבניית קיר אקוסטי (40% הפחתה)		**₪ 95,593**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. חוות דעת זו הינה שומה מייעצת, על פי מינוי שקיבלתי.

12.2. שומה זו עוסקת בתביעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה: "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית..."

12.3. נשוא השומה הינם שני מגרשים מזרחיים על שתי חלקות שונות.

12.4. הובא בחשבון המצב התכנוני שחל על חלקות העוררים ועל החלקה ממזרח, עליה חלה התכנית לגביה נטענת פגיעה, ובכלל זה הבנוי על החלקות.

12.5. הפגיעה הנטענת הינה כתוצאה מאישור תכנית רע/708 נכונה למועד הקובע 20.08.2015.

12.6. הערכת ירידת הערך חושבה לכל נכס ונכס בנפרד, בהתחשב במיקומו, בשטח המגרש, בשטח הבנוי בהיתר, בגילו, ובמיקום ביחס לתכנית הפוגעת.

12.7. הובאו בחשבון נתוני שוק רלוונטיים למועד הקובע, בביצוע התאמות נדרשות.

12.8. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בנכסי העוררים חלה ירידת ערך נכון לתאריך הקובע כדלהלן:

העוררים	ללא בניית קיר אקוסטי	בהתחשב בבניית קיר אקוסטי בין חלקות העוררים לחלקה 151 (הפחתה בשיעור 40%)
נכס 1 - משפחת כנפי	₪ 177,460 (5%)	₪ 106,476
נכס 2 - משפחת אלוני	₪ 159,322 (4%)	₪ 95,593

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com